



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

QUARTA SEZIONE CIVILE

**4697/2021**

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

GIUDICE:

DOTT.SSA CAMILLA FILAURO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANNALISA CAIRO**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - EREDITA' GIACENTE 4697/20211

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

**A** appartamento a MONZA via Albinoni 3, quartiere Cazzaniga, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo con doppio ingresso; composto da ampio soggiorno, cucina abitabile e bagno di servizio, zona notte con tre camere da letto e doppi servizi; completano l'unità due balconi con affaccio sul giardino condominiale e su area a verde pubblico ed una cantina a piano interrato. Box autorimessa descritto al successivo punto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 37 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.776,61 Euro, indirizzo catastale: via Tomaso Albinoni n. 3, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: affaccio su giardino comune, appartamento ai subb 15 e 16, atrio comune e vano ascensore comune, altre unità ai subb 11 e 12, affaccio sul giardino comune
- foglio 17 particella 37 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 7,64 Euro, indirizzo catastale: via Tomaso Albinoni n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio comune sui due lati, atre cantine sui rimanenti due lati

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

**B** box doppio a MONZA via Albinoni 3, quartiere Cazzaniga, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

box doppio con apertura radiocomandata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 37 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 213,19 Euro, indirizzo catastale: via Tomaso Albinoni n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: parti comuni sui tre lati, box altra proprietà

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>164,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 408.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 408.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/01/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

non risultano formalità pregiudizievoli attive eventualmente iscritte/trascritte presso la Conservatoria dei RR.II. Milano II inerenti i beni di cui 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>26,87</b>
Ulteriori avvertenze:	
24,38/1000 per appartamento + 2,49/1000 per box	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di accettazione eredità in morte di Mazza Donatella (dal 29/05/2020), con atto stipulato il 29/05/2020 a firma di Notaio Paleari ai nn. 99779/41527 di repertorio, registrato il 26/05/2020 a Monza ai nn. 11369 serie 1T.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

La sig.ra M.D. è deceduta il giorno 8/05/2020

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di apertura eredità giacente - procedimento r.g. n. 4697/2021 (dal 28/09/2021), con atto stipulato il 28/09/2021 a firma di Tribunale di

Monza ai nn. 4697/2021 di repertorio.  
Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.  
Il sig. A.M. risulta deceduto in data 6/03/2020

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 29/01/1987)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/1987 fino al 06/03/2020), con atto stipulato il 02/12/1987 a firma di Notaio Squizzato ai nn. 1301 di repertorio, registrato il 18/01/1987 a Milano 1 ai nn. 3626 serie 2, trascritto il 29/01/1987 a Milano II ai nn. 2001/11911.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Gli aventi titolo, sigg.ri A.M. e M.A., risultano deceduti rispettivamente in data 6/03/2020 e 8/05/2020

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

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

Licenza Edilizia N. **167/75** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, presentata il 06/05/1975 con il n. 17526/1730 di protocollo, rilasciata il 15/07/1975, agibilità del 19/07/1977 con il n. 17246 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Variante n. 47/75 del 5/04/1976 + variante n. 127/1975 dell'1/06/1977

Art 48 L.47/85 (Condono Edilizio) N. **269/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di comunicazione opere eseguite in difformità , presentata il 01/10/1985.

Il titolo è riferito solamente a porzione immobiliare in oggetto di perizia

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala il diverso posizionamento di una porta tra vano disimpegno ingresso e zona di servizio (cucina, bagno di servizio) con nuova e diversa posa della stessa in corrispondenza del disimpegno zona di servizio (cucina e bagno di servizio). La lieve difformità garantisce requisiti igienico sanitari dei vani di servizio: non si ritiene necessaria la eventuale regolarizzazione amministrativa.

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o

nella sentenza di fallimento (aggiornamento catastale).

BENI IN MONZA VIA ALBINONI 3, QUARTIERE CAZZANIGA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA via Albinoni 3, quartiere Cazzaniga, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo con doppio ingresso; composto da ampio soggiorno, cucina abitabile e bagno di servizio, zona notte con tre camere da letto e doppi servizi; completano l'unità due balconi con affaccio sul giardino condominiale e su area a verde pubblico ed una cantina a piano interrato. Box autorimessa descritto al successivo punto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 37 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.776,61 Euro, indirizzo catastale: via Tomaso Albinoni n. 3, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: affaccio su giardino comune, appartamento ai subb 15 e 16, atrio comune e vano ascensore comune, altre unità ai subb 11 e 12, affaccio sul giardino comune

- foglio 17 particella 37 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, rendita 7,64 Euro, indirizzo catastale: via Tomaso Albinoni n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corridoio comune sui due lati, atre cantine sui rimanenti due lati

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.





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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicinanze Parco di Monza.



SERVIZI

- municipio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- verde attrezzato

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
centro sportivo	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
campo da tennis	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
centro commerciale	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione con finiture di media qualità. I serramenti esterni e le imposte in legno necessitano di importanti opere di revisione/adequamento in quanto fortemente ammalorati.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente. doppio ingresso con porte blindate	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro verniciato con apertura radiocomandata. doppio accesso carraio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno e vetro stampato	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane a battente realizzate in legno	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. zona giorno e notte	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagni e cucina	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna, condominiale con rivestimento in pietra naturale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> doppio ascensore. funzionante	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> disattivato		★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in radiatori in ghisa		★★★★★☆☆☆☆☆

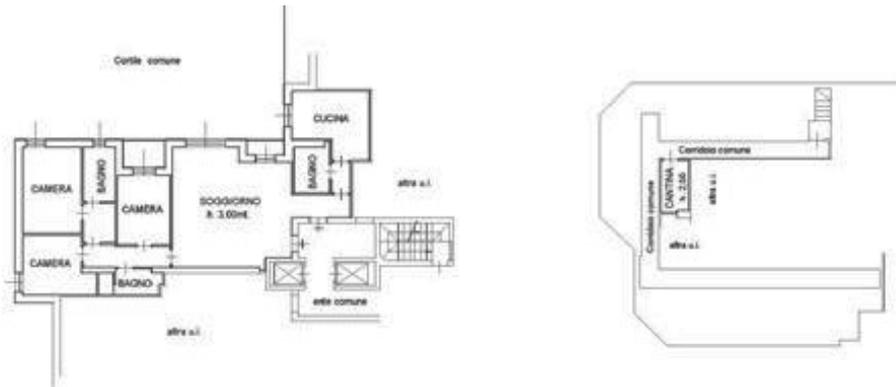


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi	135,00	x	100 %	=	135,00
balconi	5,00	x	40 %	=	2,00
cantina	5,00	x	30 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>138,50</b>



## 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: 22/11/2019

Fonte di informazione: COMPOSIZIONE CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO, 7/2013

Descrizione: Appartamento mq. 320, piano 5°, vasto soggiorno-ingresso, terrazzo scoperto, cucina abitabile con tinello e balcone, parte notte di 3 locali e 3 bagni. Cantina e box doppio., 6

Indirizzo: Via Wolfgang Amadeus Mozart, 28 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo: 484.718,00 pari a 1.514,74 Euro/mq

Valore Ctu: 484.718,00 pari a: 1.514,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 484.718,00 pari a: 1.514,74 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2015

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 63/2014

Descrizione: Ufficio di mq. 150, piano 1° interrato, atrio, segreteria, 4 locali e 2 bagni, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via Ramazzotti, 20 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 271.000,00 pari a 1.806,67 Euro/mq

Valore Ctu: 189.206,25 pari a: 1.261,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 190.000,00 pari a: 1.266,67 Euro/mq

Distanza: 307.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/09/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 625/2011

Descrizione: Autorimessa: mq. 32, box doppio, complesso condominiale denominato "Galassia" nel sottocondominio "Acquario", 2

Indirizzo: Via Ramazzotti, 24 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

Valore Ctu: 22.400,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.400,00 pari a: 700,00 Euro/mq

Distanza: 333.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2023

Descrizione: quadrilocale 4 locali oltre tripli servizi di Mq. 140 posto al 4° piano e così composto: Doppio Ingresso soggiorno doppio con balcone cucina abitabile 3 camere da letto

Indirizzo: via Albinoni 3

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 430.000,00 pari a 3.071,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2023

Descrizione: quadrilocale: all'ampia zona living suddivisa in salone, cucina con dispensa e zona pranzo. Attraverso un disimpegno la zona notte: camera da letto padronale con servizio, camera tripla, servizio e lavanderia

Indirizzo: via Mozart 29

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 2.866,24 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (09/01/2023)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.700,00

Borsino Immobiliare (09/01/2023)

Valore minimo: 1.880,00  
 Valore massimo: 2.485,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 2.700,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,50 x 2.700,00 = **373.950,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 373.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 373.950,00**

BENI IN MONZA VIA ALBINONI 3, QUARTIERE CAZZANIGA

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MONZA via Albinoni 3, quartiere Cazzaniga, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 box doppio con apertura radiocomandata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 37 sub. 89 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 24 mq, rendita 213,19 Euro, indirizzo catastale: via Tomaso Albinoni n. 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: parti comuni sui tre lati, box altra proprietà



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: vicinanze Parco di Monza.



SERVIZI

municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in gres rosso	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante , gli accessori presenti sono: radiocomandata. al momento del	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

sopralluogo il bene non è risultato ispezionabile  
in mancanza di collegamento elettrico per  
apertura basculante

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box autorimessa doppio	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **35.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una stima a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Monza, agenzie: locali

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	138,50	0,00	373.950,00	373.950,00
B	box doppio	26,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>408.950,00 €</b>	<b>408.950,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

i beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

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: **€. 408.950,00**

**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: **€. 408.950,00**

data 12/01/2023

il tecnico incaricato  
ANNALISA CAIRO

