



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 320/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MA.BE SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa G. Caliarì

CUSTODE:

Dott. A. Lafratta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

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 320/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MUGGIO' Via L. Manara 32 B, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento posto al piano secondo (mansardato) composto da quattro locali, cucina, servizio e cinque balconi, oltre ripostiglio e locale accessorio al piano. In corpo staccato box autorimessa singola. E' compresa nella proprietà la quota di 1/3 del terreno su cui sorge la casa con annesso cortile, vano scala, portico, locale caldaia, lavanderia, gabinetti, doccia esistenti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 107 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 7/06/1988, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via L. Manara, 36 B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: distacco su cortile comune per quattro lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

**A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 7/06/1988, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via L. Manara, 36/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: box di cui al sub. 1 del mapp. 111, mapp. 184, altro box di cui al sub. 3 del mapp. 111, cortile comune (tutti detti mappali del fg. 4).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 241.078,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 241.078,20</b>
Data della valutazione:	<b>06/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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**, iscritta il 23/12/2015 a Milano 2 ai nn. 129963/23304, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a i beni posti in Muggiò.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/01/2020 a Milano 2 ai nn. 1157/166, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili oggetto di esecuzione

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 01/12/2017 a Milano 2 ai nn. 145146/26999, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/03/2016 a Milano 2 ai nn. 32583/20782, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a i beni posti in Muggiò.

pignoramento, trascritta il 14/11/2016 a Milano 2 ai nn. 128507/81350, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a i beni in Muggiò

pignoramento, trascritta il 26/07/2023 a Milano ai nn. 105993/74637, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili oggetto di esecuzione

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Il fabbricato non ha costituito Condominio quindi non è presente Amministratore.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1988), con atto stipulato il 09/06/1988 a firma di Notaio S. Squizzato ai nn. 3745 di repertorio, trascritto il 14/07/1988 a Milano 2 ai nn. 56323/40718.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 dei beni in Muggiò.

La restante quota è di proprietà di Radice Carmen n. Monza 30/08/1963.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2009), con atto stipulato il 20/03/2009 a firma di Notaio G. Scaglioni ai nn. 37741/8299 di repertorio, trascritto il 24/03/2009 a Milano 2 ai nn. 34690/21396.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/2 dei beni in Muggiò

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione fabbricato di due piani fuori terra ad uso abitazione e uno interrato ad uso cantina, rilasciata il 11/12/1973 con il n. 13/73 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento oggetto di pignoramento.

L'abitabilità/agibilità non è stata richiesta

Concessione in sanatoria N. 2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica del piano sottotetto per la realizzazione di un'unità immobiliare ad uso abitazione, presentata il 25/09/1986 con il n. 11851/348 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989 con il n. 348 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento oggetto di pignoramento.

L'abitabilità/agibilità non è presente nel fascicolo edilizio

Autorizzazione edilizia N. 3, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione recinzione dell'area , rilasciata il 21/12/1975 con il n. 973 di protocollo

Concessione Edilizia N. 4, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione n. 4 boxes in corpostaccato, rilasciata il 15/10/1981 con il n. 256/1981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a solo autorimesse in corpo staccato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUGGIO' VIA L. MANARA 32 B

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MUGGIO' Via L. Manara 32 B, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento posto al piano secondo (mansardato) composto da quattro locali, cucina, servizio e cinque balconi, oltre ripostiglio e locale accessorio al piano. In corpo staccato box autorimessa singola. E' compresa nella proprietà la quota di 1/3 del terreno su cui sorge la casa con annesso cortile, vano scala, portico, locale caldaia, lavanderia, gabinetti, doccia esistenti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 240 media. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 107 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 7/06/1988, categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via L. Manara, 36 B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: distacco su cortile comune per quattro lati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato

- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m.
- autostrada distante 3km
- ferrovia distante 3km
- superstrada distante 3km
- tangenziale distante 3km

- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- nella media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- cancello*: doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura manuale
- infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetrocamera
- infissi interni*: anta a battente realizzati in legno

- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★

tamburato	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lastre con coibentazione in esistente	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> :	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco strollato rustico	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>scale</i> : interna con rivestimento in granito	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>citofonico</i> : audio conformità: da verificare	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: da verificare	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>balconi</i> : costruiti in c.a.	nella media ★★★★★★☆☆☆☆
<i>copertura</i> : gettata in opera costruita in travi e pignatte	nella media ★★★★★★☆☆☆☆





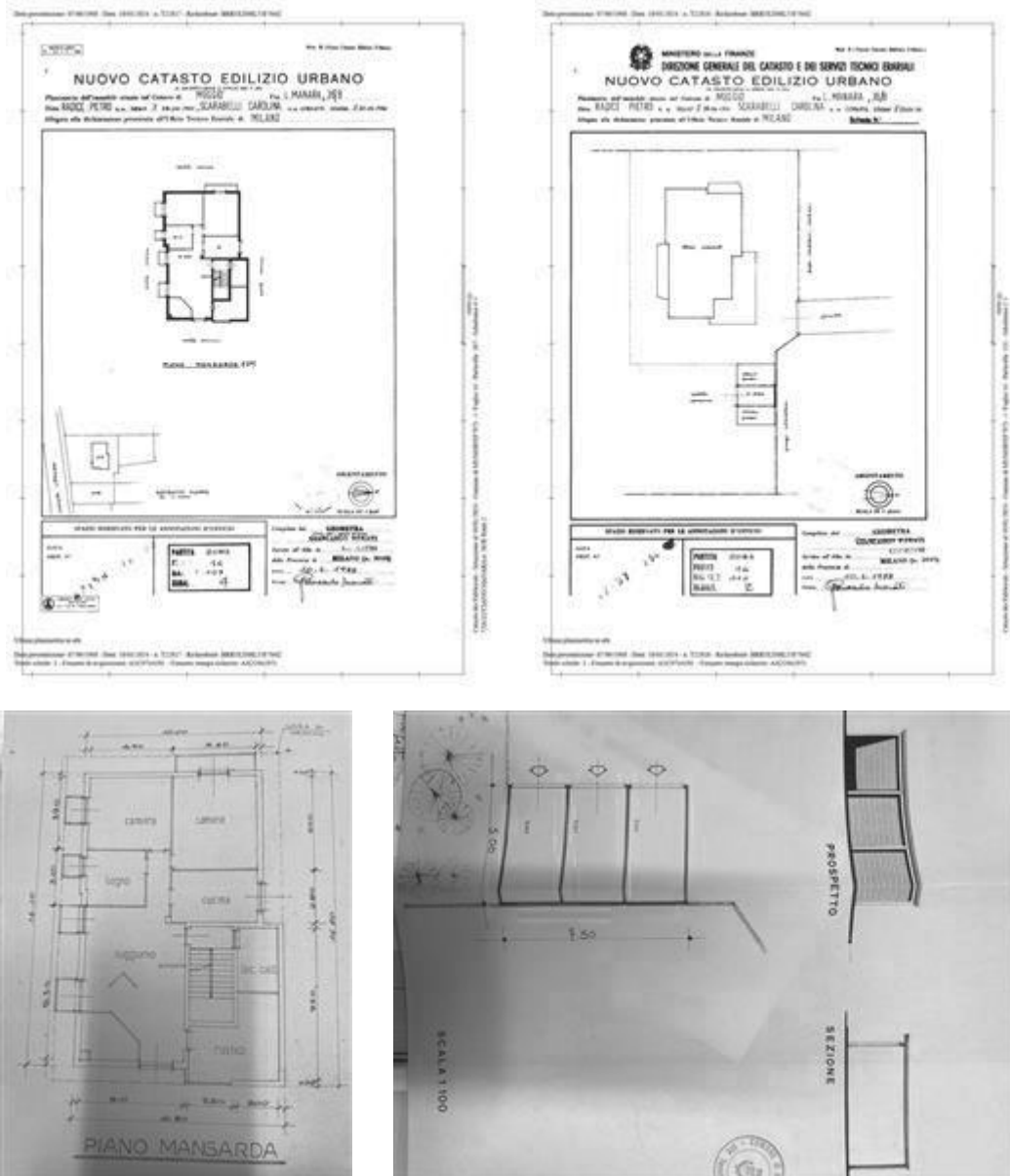


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	152,00	x	100 %	=	152,00
<b>Totale:</b>	<b>152,00</b>				<b>152,00</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 111 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda 7/06/1988, categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via L. Manara, 36/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: box di cui al sub. 1 del mapp. 111, mapp. 184, altro box di cui al sub. 3 del mapp. 111, cortile comune (tutti detti mappali del fg. 4).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00

<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>	<b>13,00</b>
----------------	--------------	--------------



**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: 15/09/2015

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 3/2013

Descrizione: Capannone industriale ad uso laboratorio di filati, di mq. 1205, piano terra oltre ad una zona deposito al piano primo., 1

Indirizzo: Via Figini , 18/C Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 540.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.024.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 447.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/12/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 407/2020

Descrizione: Appartamento mq. 75,80, p. rialzato, ingresso, cucina a vista su soggiorno, ampio balcone, due camere da letto, un bagno. Cantina mq. 3,63 Posto auto mq. 8,30., 1

Indirizzo: Via Luciano Manara, 40 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 128.500,00 pari a 1.443,82 Euro/mq

Valore Ctu: 114.042,50 pari a: 1.281,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 95.200,00 pari a: 1.069,66 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 407/2020

Descrizione: Immobile residenziale sito in via eugenio curiel 6 mezzago, 2

Indirizzo: Via Eugenio Curiel , 6 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.930,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 87.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 407/2020

Descrizione: Immobile residenziale sito in via indipendenza n. 49 mezzago, 3

Indirizzo: Via Indipendenza , 49 Mezzago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1435/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 199,69 , piani 1^e 2^, 6 locali compreso angolo cottura, 3 bagni, ampi terrazzi, 2 cantine e 2 box singoli., 1

Indirizzo: Via Michelangelo Buonarroti, 29 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 26

Prezzo: 332.000,00 pari a 1.469,03 Euro/mq

Valore Ctu: 383.729,00 pari a: 1.697,92 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 288.000,00 pari a: 1.274,34 Euro/mq

Distanza: 147.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 32/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 54,11, piano rialzato, composto da soggiorno, cucina, camera, servizio igienico. Cantina di mq 2,21., 1

Indirizzo: Via Luciano Manara, 20 Muggiò, MB

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.017,54 Euro/mq

Valore Ctu: 64.196,25 pari a: 1.126,25 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 815,79 Euro/mq

Distanza: 222.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette 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 di unità immobiliari poste nello stesso fabbricato 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 5
Prezzo	-	128.500,00	332.000,00

Consistenza	165,00	89,00	226,00
Data [mesi]	0	16,00	41,00
Prezzo unitario	-	1.443,82	1.469,03

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.443,82	1.443,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 5
Prezzo		128.500,00	332.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		109.730,34	-88.073,03
<b>Prezzo corretto</b>		<b>238.230,34</b>	<b>243.926,97</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **241.078,65**

Divergenza: 2,34% < **10%**

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli i cui beni sono ubicati in altro comune, quelli con destinazione d'uso diversa da residenziale e quelli che presentano una superficie molto differente rispetto al soggetto d'interesse. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto sono inseriti in fabbricati con le stesse caratteristiche e circa della stessa epoca di realizzazione. La divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 2,34% quando nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi ampiamente soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	152,00	x	1.461,08	=	<b>222.084,16</b>
Valore superficie accessori:	13,00	x	1.461,08	=	<b>18.994,04</b>
					<b>241.078,20</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 241.078,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 241.078,20**

## 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, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò

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	152,00	13,00	241.078,20	241.078,20
				<b>241.078,20 €</b>	<b>241.078,20 €</b>

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: **€. 241.078,20**

**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: **€. 241.078,20**