



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE

### 946/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Camilla FILAURO

CURATORE:

Dott. Marco RETAZZI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO DEL  
DEBITORE 946/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE** a BURAGO DI MOLGORA Via Dante Alighieri 15, della superficie commerciale di **316,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo, ha un'altezza interna di 3.00 m. al P.T; 2.85-3.00 m. al P.1°; 2.40 m. al P. S1

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 147 sub. 501** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 15, piano: Interrato - Terra - Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per l'intera proprietà: a nord: Mapp. 500 ad est: Mapp. 556 a sud: Via Dante Alighieri ad ovest: Mapp. 143

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B**

**BOX** a BURAGO DI MOLGORA Via Dante Alighieri 15, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 147 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 133,40 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 15, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 500 ad est: Mapp. 556 a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>391,11 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>€ . 455.843,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 455.843,00

Data della valutazione: 11/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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**, iscritta il 05/02/2008 a Milano 2 ai nn. 14368/3311, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 904.500,00 euro.

La formalità è riferita solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 Mapp. 147 subb. 501 - 502

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 04/07/2018 a Milano 2 ai nn. 88268/15698, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 170.567,88 euro.

Grava tra altri beni anche su: Burago di Molgora, Fg. 4 Mapp. 147 subb. 501 - 502

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: €. 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

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/1982), con atto stipulato il 20/01/1982 a firma di Notaio Cesare Gilardi di Bernareggio ai nn. 32436 di repertorio, registrato il 28/01/1982 a Vimercate ai nn. 69 vol. 15 mod. 2, trascritto il 03/02/1982 a Milano 2 ai nn. 6870/5264.

Il titolo è riferito solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 Mapp. 147 ora subalterni 501 e 502

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

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

per la quota di 1/1 ( fino al 20/01/1982)

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

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

#### **Concessione di edificare N. 14/79,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una casa a due alloggi, presentata il 25/05/1979 con il n. 1563 di protocollo, rilasciata il 20/09/1979 con il n. 14 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 Mapp. 147

#### **Concessione di edificare N. 14/79 var.1,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E . n. 14/79 del 20.09.1979, presentata il 03/09/1980 con il n. 2346 di protocollo, rilasciata il 18/09/1980 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 08/07/1981 con il n. 2390 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 Mapp. 147

#### **Concessione edilizia N. 10/93,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento villa d'abitazione - ampliamento al piano primo di due camere ed un bagno Ampliamento del box al piano seminterrato con riporto al di sopra di terra di coltura., presentata il 20/01/1993 con il n. 452 di protocollo, rilasciata il 15/03/1993 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 mapp. 147

#### **Variante alla C.E . n. 10/93 N. 10/93 var. 1,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 03/11/1993 con il n. 7740 di protocollo, rilasciata il 25/11/1993 con il n. 10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 mapp. 147

#### **Variante alla C.E . n. 10/93 N. 10/93 var. 2,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera, presentata il 29/03/1994 con il n. 2692 di protocollo, rilasciata il 08/04/1994 con il n. 10 di protocollo, agibilità del 07/11/1994 con il n. 4758 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Burago di Molgora, Fg. 4 mapp. 147

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

#### Relativamente al piano interrato:

- L'autorimessa è di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nell'elaborato grafico autorizzato;
- Diversa distribuzione interna;
- Diversa rappresentazione delle aperture esterne ;
- Diversa indicazione delle altezze,
- Il locale ripostiglio è stato trasformato in servizio igienico,
- Nella cantina è presente una cucina.

#### Relativamente al piano terra:

- Lievi modifiche interne;
- Diversa rappresentazione delle aperture in facciata;
- Diversa rappresentazione della scala interna;
- Non è presente il parapetto del balcone in corrispondenza della copertura del box;
- Non è stato completato il riempimento drenante previsto sopra la copertura del box.

#### Relativamente al piano primo:

- Diversa distribuzione interna,
- Diversa rappresentazione delle aperture finestrate;
- Diversa indicazione delle altezze;
- Diverse dimensioni dei balconi;
- Diversa consistenza del piano piano primo (Le misure interne indicate nel provvedimento edilizio sono inferiori a quelle rilevate).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Provvedimento edilizio in sanatoria. Ripristino piano interrato e copertura box come autorizzati. Nell'attribuire il valore finale all'immobile si è già tenuto conto delle eventuali opere di ripristino e di completamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €3.000,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di pratica edilizia in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Burago di Molgora, Fg, 4 Mapp. 147 subb. 501 - 502

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;

- Diversa rappresentazione delle finestre in facciata;
- Diversa indicazione delle altezze;
- Diversa conformazione del balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €100,00
- Oneri professionali: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Burago di Molgora, Fg, 4 Mapp. 147 subb. 501 - 502

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BURAGO DI MOLGORA VIA DANTE ALIGHIERI 15

## PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE** a BURAGO DI MOLGORA Via Dante Alighieri 15, della superficie commerciale di **316,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo, ha un'altezza interna di 3.00 m. al P.T; 2.85-3.00 m. al P.1°; 2.40 m. al P. S1

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 147 sub. 501** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 15, piano: Interrato - Terra - Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per l'intera proprietà: a nord: Mapp. 500 ad est: Mapp. 556 a sud: Via Dante Alighieri ad ovest: Mapp. 143

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di villetta bifamiliare posta su tre livelli. Al piano terra, soggiorno, cucina, bagno, camera oltre portico e terrazzo. Al piano primo: tre camere da letto, doppi servizi igienici, disimpegno e balconi. Al piano interrato: locale denunciato come cantina nella quale sono presenti impianti ed una cucina attrezzata, altro vano cantina, locale ripostiglio trasformato in servizio igienico e centrale termica.

Completano il lotto il giardino e lo spazio antistante ai box sui lati nord, ovest e sud dell'immobile-

I piani sono collegati tra loro attraverso una scala interna.

Si precisa che l'interrato nello stato autorizzato (s.p.p.) non prevede la presenza di impianti (riscaldamento, idrico-sanitario).

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. Durante il sopralluogo si sono rilevate importanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo al piano primo.

Posta in una zona periferica del Comune di Burago di Molgora a confine con il Comune di Vimercate, l'immobile ha accesso dalla Via Dante Alighieri.

*Nessuna verifica dei confini di proprietà è stata eseguita dal sottoscritto.*

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente per ingresso pedonale realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola e doppia a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in intonaco grossolano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in opus incertum e a verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia e con cavi a vista (da collaudare) , la tensione è di 220V	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo (da collaudare) i diffusori sono in termosifoni in ghisa e scaldasalviette in	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

alluminio

*citofonico*: video e audio (da collaudare)



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in c.a. con pavimentazione in piastrelle di ceramica e parapetto in muratura



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
Abitazione - Piano Terra (s.u. mq. circa 100,00)	116,00	x	100 %	=	116,00
Abitazione - Piano Primo (s.u. mq. circa 70,00)	87,00	x	100 %	=	87,00
Piano interrato (s.u. mq. circa 107,00)	122,00	x	50 %	=	61,00
Portico - Piano terra (mq. circa)	12,70	x	30 %	=	3,81
Balcone - Piano primo (mq. circa)	12,00	x	30 %	=	3,60
Balcone - Piano Primo (mq. circa)	9,00	x	30 %	=	2,70
Area cortilizia/giardino - balcone/camminamenti (mq. circa)	420,00	x	10 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>778,70</b>				<b>316,11</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: 02/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare disposta su tre livelli con area a giardino ed autorimessa - Sup. totale 301,00 mq.

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 549.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 494.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato conservativo: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.480,00

Valore massimo: 1.700,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 316,11 x 1.300,00 = **410.943,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 410.943,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 410.943,00**

BENI IN BURAGO DI MOLGORA VIA DANTE ALIGHIERI 15

## BOX

DI CUI AL PUNTO B

**BOX** a BURAGO DI MOLGORA Via Dante Alighieri 15, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.45 m. circa.

## Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 147 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 133,40 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 15, piano: Interrato,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 500 ad est: Mapp. 556 a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media   
nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa posta al piano interrato.

La copertura del box è accessibile oltre che dal cortile attraverso una scala esterna anche dal balcone al piano terra.

Posta in una zona periferica del Comune di Burago di Molgora a confine con il Comune di Vimercate, l'immobile ha accesso carraio dalla Via Dante Alighieri ed attraverso l'area cortilizia. Il box è accessibile anche dalla cantina al piano interrato, corpo A del presente lotto.

Nessuna verifica dei confini di proprietà è stata eseguita dal sottoscritto.

## Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* sezionali (da collaudare) al di sotto della media   
realizzato in alluminio

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di nella media   
ceramica

## Degli Impianti:

*elettrico:* con cavi a vista (da collaudare) , la   
tensione è di 220V

## 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
Autorimessa (s.u. mq. circa 65,00)	75,00	x	100 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>75,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare disposta su tre livelli con area a giardino ed autorimessa - Sup. totale 301,00 mq.

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 549.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 494.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato conservativo: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.480,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

*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 ricomprese nella valutazione finale.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Burago di Molgora, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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
	PORZIONE DI				
A	VILLA BIFAMILIARE	316,11	0,00	410.943,00	410.943,00
B	BOX	75,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>460.943,00 €</b>	<b>460.943,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 455.843,00**

**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: **€. 455.843,00**

data 11/04/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Maurizio CERANA