



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

318/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO BORGO MARCONI, DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT. CHIARA MARICA NOVARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gerardo Di Benedetto

CF:DBNGRD75D06B729A
con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26
telefono: 0362805458
email: dibenedetto.g@libero.it
PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 318/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a RONCELLO Via Guglielmo Marconi 2/B, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne, ad esclusione del balcone) di circa **61,00** mq.

Unità immobiliare costituita da 3 locali, un servizio igienico ed un balcone. Posta al piano secondo. Altezza interna pari a 2.70m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord Via Marconi; ad Est altra u.i.u. ed enti comuni; a Sud cortile comune; ad Ovest altra u.i.u.

A.1

Box singolo, composto da posto auto (di circa 14.50mq netti) e cantina (di circa 5.50 mq netti). Altezza interna pari a 2.50m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 769 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord intercapedine; ad Est corsello comune; a Sud altra u.i.u.; ad Ovest altra u.i.u.

Caratterizzato da basculante in ferro ad apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento; tamponamenti in blocchi in cls e in cemento armato; plafone del tipo predalles.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.000,00
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (05/09/2024) l'appartamento risulta occupato dai debitori.

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 22/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224672/9363 di repertorio, iscritta il 29/03/2006 ai nn. 47561/10725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 5.950.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Annotata di frazionamento in quote in data 09/10/2008 ai nn. 148065/23470 con atto del Notaio Marino Forcella di Milano del 15/09/2008 rep. 40650/15116 (capitale € 116.000,00, ipoteca € 197.200,00)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento, stipulato il 26/06/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3137 di repertorio, trascritto il 15/09/2020 a Milano 2 ai nn. 98116/61931, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** NOTA: La quota di diritto di proprietà che compete al Sig. *** DATO OSCURATO *** è pari a 500/1000 e non 1000/1000 come erroneamente indicato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- Pignoramento, stipulato il 06/10/2020 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 4953 di repertorio, trascritto il 18/11/2020 a Milano 2 ai nn. 130839/83453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** NOTA: La quota di diritto di proprietà che compete al Sig. *** DATO OSCURATO *** è pari a 500/1000 e non 1000/1000 come erroneamente indicato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- Pignoramento, stipulato il 11/04/2024 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 893 di repertorio, trascritto il 13/05/2024 a Milano 2 ai nn. 61431/44191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.718,95

Ulteriori avvertenze:

- le spese ordinarie medie annue riguardano: gestione amministrativa; pulizie; consumo acqua; ascensore; assicurazione; ecc.... (anni considerati 2022-2023);
- le spese insolute riguardano l'anno 2022-2023 e le prime 4 rate del 2024.

nota: lo stato delle spese condominiali sarà comunque da aggiornare al momento dell'aggiudicazione.
VERIFICARE CON L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** atto giudiziario del 20/11/2018 n.7618/2017 di repertorio, trascritto in data 20/12/2019 ai nn. 159174/105635 - accettazione tacita di eredità. Il tribunale di Monza così definitivamente pronunciando accerta che *** DATO OSCURATO *** è erede puro e semplice dell'eredità dismessa da *** DATO OSCURATO *** una volta deceduta (08/02/2010). Il Sig. *** DATO OSCURATO *** risulta come soggetto a favore dell'eredità in qualità di marito della Sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

NOTA: La quota di diritto di proprietà che compete al Sig. *** DATO OSCURATO *** è pari a 500/1000 e non 1000/1000 come indicato nella nota di trascrizione dell'accettazione d'eredità.

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2, atto giudiziario del 30/03/2023 n. 1811 di repertorio, trascritto in data 21/09/2023 ai nn. 124617/87088 - accettazione di eredità con beneficio di inventario. Il tribunale di Monza così ha accertato che *** DATO OSCURATO *** ha accettato con beneficio di inventario l'eredità abbandonata dopo la morte della madre *** DATO OSCURATO *** deceduta il 08/02/2010.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/11/2008 a firma del Notaio Marino Forcella di Milano ai nn. 40758/15194 di repertorio, trascritto il 03/12/2008 ai nn. 189719/124563.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 08/06/2007 a firma del Notaio Marino Forcella di Milano ai nn. 39879/14661 di repertorio, trascritto il 16/06/2007 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 93172/48734.

*** DATO OSCURATO *** in forza di atto di compravendita stipulato il 22/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224670/9361 di repertorio, trascritto il 24/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 45078/22611. (riferito alle particelle 99 sub. 703, 100 sub. 702, 100 sub. 703 e 559 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 22/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224669/9360 di repertorio, trascritto il 24/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 45077/22610. (riferito alle particelle 99 sub. 704, 100 sub. 704 e 103 sub. 704 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 23/03/2006 a firma del

Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224712/9379 di repertorio, trascritto il 24/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 45901/23043. (riferito alle particelle 103 sub. 701 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 16/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224422/9307 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 42363/21168. (riferito alle particelle 99 sub. 701, 102 e 103 sub. 703 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 16/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224420/9305 di repertorio, trascritto il 21/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 42361/21166. (riferito alle particelle 99 sub. 702 e 100 sub. 701 del foglio 2);

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 08/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224044/9237 di repertorio, trascritto il 10/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 36529/18279. (riferito alle particelle 99 sub. 501, 100 sub. 501 e 103 sub. 501 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 08/03/2006 a firma del Notaio Riccardo Ivaldi di Milano ai nn. 224043/9236 di repertorio, trascritto il 10/03/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 36528/18278. (riferito alla particella 101 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita stipulato il 02/10/2003 a firma del Notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda ai nn. 54476 di repertorio, trascritto il 06/10/2003 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 144151/87240. (riferito alle particelle 99 sub. 501, 100 sub. 501 e 103 sub. 501 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** in virtù di titoli anteriori al ventennio (riferito alle particelle 99 sub. 701, 102 e 103 sub. 703 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in virtù di titoli anteriori al ventennio (riferito alle particelle 99 sub. 703, 100 sub. 702, 100 sub. 703 e 559 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** , in virtù di titoli anteriori al ventennio (riferito alle particelle 99 sub. 704, 100 sub. 704 e 103 sub. 704 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** in virtù di titoli anteriori al ventennio (riferito alla particella 103 sub. 701 del foglio 2)

- *** DATO OSCURATO *** , in virtù di titoli anteriori al ventennio (riferito alle particelle 99 sub. 702 e 100 sub. 701 del foglio 2);

*** DATO OSCURATO *** per titoli anteriori al ventennio (riferito alle particelle 99 sub. 501, 100 sub. 501 e 103 sub. 501 del foglio 2);

- *** DATO OSCURATO *** in virtù di titoli anteriori al ventennio (riferito alla particella 101 del foglio 2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Denuncia di Inizio Attività **N. 43/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione dei volumi oggetto di Piano di recupero denominato "Corte del Sole", presentata il 11/07/2006 con il n. 4191 di protocollo;

- DIA sostitutiva del permesso di costruire **N. 68/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova edificazione, presentata il 17/10/2006 con il n. 6170 di protocollo;

- Denuncia di Inizio Attività **N. 72/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , Variante alla Dia 68/2006 del 17/10/2006 prot. 6170, presentata il 19/10/2007 con il n. 6228 di protocollo;

- Denuncia di Inizio Attività **N. 51/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , Variante alla DIA 72/07 del 19/10/2007 prot. 6228, presentata il 17/07/2008 con il n. 5372 di protocollo;

- Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 88/2008**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività, presentata il 19/12/2008 con il n. 9365 di protocollo;

- Agibilità non riscontrata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero edificio. Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- differenze nelle dimensioni interne dei locali. (nota: una camera non è considerabile tale in quanto leggermente inferiore per superficie al minimo consentito, 8,65 mq anzichè 9,00 mq);
- demolizioni di tavolato tra soggiorno/cottura e il disimpegno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa e tecnico incaricato: orientativamente €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedasi il punto precedente 8.1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato e diritti catastali: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCELLO VIA GUGLIELMO MARCONI 2/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a RONCELLO Via Guglielmo Marconi 2/B, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva delle murature interne ed esterne, ad esclusione del balcone) di circa **61,00** mq.

Unità immobiliare costituita da 3 locali, un servizio igienico ed un balcone. Posta al piano secondo. Altezza interna pari a 2.70m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi snc, piano: 2, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord Via Marconi; ad Est altra u.i.u. ed enti comuni; a Sud cortile comune; ad Ovest altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro a 20 Km e Milano centro a 35 km), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a 70 km (Malpensa)

nella media 

aeroporto distante a 30 km (Linate)

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento facente parte di un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari ad uso commerciale ed abitativo e relative pertinenze, in zona semicentrale del Comune di appartenenza, costituito da 5 piani fuori terra ed uno interrato.

L'unità immobiliare in questione ha le seguenti caratteristiche/finiture e dotata dei seguenti impianti: pavimentazione in ceramica così come il rispettivo rivestimento del servizio igienico e dell'angolo cottura - porte interne in legno a battente ad eccezione di quella del servizio igienico di tipo scorrevole, la porta d'accesso e di tipo blindato - serramenti in legno doppio vetro con persiane in legno - impianto elettrico 220V sottotraccia - impianto citofonico di tipo video - impianto termico autonomo a pavimento (generatore di calore posizionato esternamente sul balcone - il raffrescamento avviene attraverso split posizionato nel soggiorno/cottura.

Criticità riscontrate:

- scrostamento intonaco in alcune parti del locale soggiorno/cottura (vicino alla porta finestra che si affaccia sul balcone) per probabile vecchia perdita d'acqua proveniente dal piano soprastante (nota: non si è potuto appurare se la questione è stata risolta);

- generatore di calore, posto all'esterno dell'abitazione, manomesso da personale non qualificato e specializzato (verificare la conformità e il corretto funzionamento). Inoltre è stato posizionato un

boiler (per riscaldamento acqua sanitaria) che impedisce l'apertura dello sportello del generatore di calore (verificare la conformità e il corretto funzionamento e/o prevedere lo spostamento o la rimozione);

- impianto di raffrescamento (verificare il funzionamento e la conformità);
- basculante del box danneggiata a seguito della rimozione (da personale non specializzato) della originaria serratura.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno/cottura	18,00	x	100 %	=	18,00
servizio igienico	6,15	x	100 %	=	6,15
disimpegno	6,00	x	100 %	=	6,00
studio/"cameretta"	8,65	x	100 %	=	8,65
camera	13,60	x	100 %	=	13,60
incidenza muri interni ed esterni	8,60	x	100 %	=	8,60
balcone	4,35	x	30 %	=	1,31
Totale:	65,35				62,31

ACCESSORI:

Box singolo, composto da posto auto (di circa 14.50mq netti) e cantina (di circa 5.50 mq netti). Altezza interna pari a 2.50m.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 99 sub. 769 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord intercapedine; ad Est corsello comune; a Sud altra u.i.u.; ad Ovest altra u.i.u.

Caratterizzato da basculante in ferro ad apertura manuale, pavimentazione in battuto di cemento; tamponamenti in blocchi in cls e in cemento armato; plafone del tipo predalles.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	22,00	x	55 %	=	12,10
Totale:	22,00				12,10

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: 01/12/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 842/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 81, P.T, ingresso/soggiorno, cucina, 1 bagno, 2 camere, 1 balcone e 1 piccolo cortile. A.1 Box singolo mq. 14 al P. S1.

Indirizzo: Via Antonio Meucci , 11 Roncello, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.562,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 13.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Descrizione: appartamento al 3° piano + cantina e box

Indirizzo: Via Marconi 2/B

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.000,00 pari a 1.320,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/04/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Descrizione: appartamento al piano 2° + box

Indirizzo: Via Marconi 2/A

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR.II. di Milano 2

Descrizione: appartamento al 3° piano + cantina + box

Indirizzo: Via Marconi

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2023 (21/07/2021)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: elementi considerati: zona: CENTRALE; tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO; stato conservativo: NORMALE

Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2023 (21/07/2021)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,30	x	1.300,00	=	80.990,00
Valore superficie accessori:	12,10	x	1.300,00	=	15.730,00
					96.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.720,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Roncello, agenzie: del Territorio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - 2° semestre 2023; Banca dati Camera di Commercio Milano-Monza e Brianza-Lodi. 2° semestre 2023.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,30	12,10	96.720,00	96.720,00
				96.720,00 €	96.720,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- Si consiglia di verificare lo stato degli impianti da personale qualificato che eventualmente ricertifichi la loro conformità;
- Le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- La mancanza del rilascio della relativa agibilità dell'immobile in questione potrebbe essere motivo ostativo alla futura rivendita del bene;
- La mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- La stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.720,00**

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: **€. 94.000,00**

data 24/09/2024

il tecnico incaricato
Gerardo Di Benedetto