



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
POP NPLS 2018 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT.SSA DENISE MAPELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
DOTT. GEOM. FABRIZIO PRATI

CF:PRTFRZ72C31F205S
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8
telefono: 0392024428
email: fabrizio@studioprati.eu
PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PADERNO DUGNANO Via Derna 17, quartiere Villaggio Ambrosiano, della superficie commerciale di **49,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento all'ultimo piano in un contesto popolare della fine degli anni '50 senza ascensore e riscaldamento centralizzato attualmente non funzionante, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Completano l'unità un balcone ed un locale solai. Complessivamente l'unità si presenta funzionale in mediocri condizioni di manutenzione, commercialmente da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 2, ha un'altezza interna di 2,90 Mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 141 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA DERNA 17, piano: Piano4-5 Scala 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravednita
Coerenze: Appartamento: altre proprietà da due lati, vano scala, cortile comune Solaio: passaggio comune, proprietà di terzi, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	31/07/2024

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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2004 a firma di Notaio Tornambè ai nn. 5043/1660 di repertorio, iscritta il 21/10/2004 a Milano 2 ai nn. 150476/34822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 125.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/11/2006 a firma di Esatri Esazione tributi Spa ai nn. 16585/68 di repertorio, iscritta il 04/12/2006 a Milano 2 ai nn. 186940/47011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione ipotecaria ex art. 77 D.P.R. 602/1973 .

Importo ipoteca: € 19.230,14.

Importo capitale: € 9.615,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 589 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a Milano 2 ai nn. 19810/14177, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 912,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 201,00**

Ulteriori avvertenze:

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà,

con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

STUDIO dF di Aquila Francesco

tel. 02/39433456

mail: info.studiodf@gmail.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2004), con atto stipulato il 11/10/2004 a firma di Notaio Totnambè ai nn. 5042/1659 di repertorio, registrato il 20/10/2004 a Monza 2 ai nn. 8735 1T, trascritto il 21/10/2004 a Milano 2 ai nn. 150475/79304

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/1999 fino al 21/10/2004), con atto stipulato il 24/03/1999 a firma di Notaio Milone ai nn. 84832/1044 di repertorio, registrato il 30/03/1999 a Milano ai nn. 7632 1V, trascritto il 30/03/1999 a Milano 2 ai nn. 28013/19817

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **470/57** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzioni di fabbricato uso civile, presentata il 23/12/1957, rilasciata il 31/12/1957, agibilità del 30/08/1958

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con delibera di C.C. n. 32 del 13.06.2013 (pubblicato sul BURL n. 30 del 24.07.2013),

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Non si è potuto accertare il solaio indicato nella scheda perché l'esecutato non sapeva identificarlo e non chiaramente identificabile dalla scheda catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT approvato con delibera di C.C. n. 32 del 13.06.2013 (pubblicato sul BURL n. 30 del 24.07.2013))

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

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA DERNA 17, QUARTIERE VILLAGGIO
AMBROSIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO Via Derna 17, quartiere Villaggio Ambrosiano, della superficie commerciale di **49,33** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento all'ultimo piano in un contesto popolare della fine degli anni '50 senza ascensore e riscaldamento centralizzato attualmente non funzionante, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Completano l'unità un balcone ed un locale solaio. Complessivamente l'unità si presenta funzionale in mediocri condizioni di manutenzione, commercialmente da ristrutturare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala 2, ha un'altezza interna di 2,90 Mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 141 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA DERNA 17, piano: Piano4-5 Scala 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravednita
Coerenze: Appartamento: altre proprietà da due lati, vano scala, cortile comune Solaio: passaggio comune, proprietà di terzi, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1958.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cormano, Novate Milanese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 Mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta sigola realizzati in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> NON PRESENTE		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile. L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CONDOMINALE E' STATO DISMESSO

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

idrico: centralizzato, la rete di distribuzione è realizzata in condominiale conformità: non rilevabile. L'appartamento è dotato di una caldaia a metano per uso ACS.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. non presente

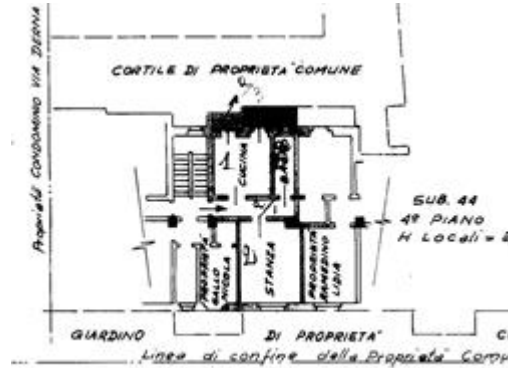
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	46,00	x	100 %	=	46,00
Balcone	2,50	x	33 %	=	0,83
Solaio	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	58,50				49,33



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/04/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 769/2016

Descrizione: Appartamento quartiere Villaggio Ambrosiano di mq 46 ubicato al piano 1 senza ascensore

Indirizzo: Via Derna , 17 Paderno Dugnano, MI

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 869,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 652,17 Euro/mq

Distanza: 7.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 406/2022

Descrizione: appartamento di 45,00 mq al piano quarto senza ascensore, ingresso, cucina con balcone, camera da letto e bagno oltre ad un vano di solaio in sottotetto-piano quinto., 1

Indirizzo: Via Derna , 17 Paderno Dugnano, MI

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 1.377,78 Euro/mq

Valore Ctu: 42.150,00 pari a: 936,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.827,00 pari a: 796,16 Euro/mq

Distanza: 7.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 217/2019

Descrizione: Appartamento di mq. 56,70, piano secondo senza ascensore, ingresso, due locali e servizi, balcone, oltre a solaio al piano sottotetto., 1

Indirizzo: Frazione Villaggio Ambrosiano, Via Derna, 17 Paderno Dugnano, MI

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 859,65 Euro/mq

Valore Ctu: 56.700,00 pari a: 994,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 701,75 Euro/mq

Distanza: 15.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 861/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 42,00, piano rialzato, ingresso/disimpegno, soggiorno, locale cieco utilizzato come cottura, bagno e camera singola, vano di solaio al piano sottotetto, oltre cantina., 1

Indirizzo: Via VIA DERNA , 17 Paderno Dugnano, MI

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

Valore Ctu: 31.250,00 pari a: 744,05 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 23.500,00 pari a: 559,52 Euro/mq

Distanza: 15.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 352/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 43, piano terzo senza ascensore, ingresso diretto su un locale con cucinotto, una camera e un bagno, balcone verso strada., 1

Indirizzo: Villaggio Ambrosiano, Via Derna, 17 Paderno Dugnano, MI

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 511,63 Euro/mq

Valore Ctu: 38.000,00 pari a: 883,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 pari a: 674,42 Euro/mq

Distanza: 15.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: Geoweb

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Tripoli 1

Superfici principali e secondarie: 47

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.595,74 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2023

Fonte di informazione: Geoweb

Descrizione: Bilocale con autorimessa

Indirizzo: Via Derna 6

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 865,38 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Geoweb

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Derna 6

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.500,00 pari a 1.309,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2023 (17/06/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

F.I.M.A.A. 2° Semestre 2023 (17/06/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: -

il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale.

-i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie che sembrava ormai alle nostre spalle con la fuoriuscita dalla fase più grave dell'emergenza sanitaria. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. Dalla situazione economica nata in seguito alla pandemia da COVID-19, alla guerra in Ucraina prima e israelo/palestinese poi, l'alto tasso dell'inflazione generata, ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione ". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è

adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Trattandosi di una stima finalizzata ad una espropriazione forzata/ fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche

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:

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente, degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, soprattutto nel caso di lotti diversificati. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato; della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente) e relativi allegati; compresi gli impianti di smaltimento delle acque piovane e di fognatura; di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV). I dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nella detrazione prudenziale del valore immobiliare, operata in sede di stima, come da indicazioni del Tribunale per le procedure giudiziarie; si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario.

Quanto sopra detto vale anche per eventuali piccoli spazi (anche interrati), cassonetti, montanti schermati, armadi a muro e/o cassaforti murate e parzialmente occultate, ecc non facilmente visibili in un sopralluogo e non segnalati dalla proprietà, né facilmente visibili nei documenti catastali; tutto ciò, quindi, si deve sempre intendere come ricompreso nell'immobile peritato e visto dall'acquirente.

Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le PERTINENZE così come definite dagli Artt. 817, 818, 819 del Codice Civile (CC). Per la definizione di BENI

IMMOBILI si rimanda anche all'Art. 812 del CC ed in particolare al comma 1, che recita: "Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono mobili tutti gli altri beni".

Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi già dettratti dal valore immobiliare con la riduzione operata per la vendita giudiziaria.

Si sottolinea che, in ogni caso, si dovrà, prima dell'asta:

- verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata;
- verificare con l'amministratore di Condominio, se esistente, la presenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonchè l'allaccio di tutti gli impianti ed il loro funzionamento.
- verificare e aggiornare con l'Amministratore di Condominio, se esistente, le spese

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Paderno Dugnano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023, ed inoltre: FIMAA MONZA E BRIANZA 2° Semestre 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,32	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

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: **€. 50.000,00**

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: **€. 50.000,00**

data 31/07/2024

il tecnico incaricato
DOTT. GEOM. FABRIZIO PRATI