



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

556/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT. BALDASSARRE ALDO POLITO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D
telefono: 3409128929
email: christian.magni@gmail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 556/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BESANA IN BRIANZA, via Francesco Lovati n°43 (frazione Calò), della superficie commerciale di **83 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano primo composto da un locale cottura/pranzo /soggiorno e due ampie camere da letto, oltre agli annessi servizi igienici, un balcone ed un vano cantina nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 45, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: via Lovati Francesco n°43, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord in senso orario: affaccio su corte comune per due lati; vano scala comune ed appartamento proprietà di terzi; ancora affaccio su corte comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1954 con finiture interne ristrutturate probabilmente nella prima decade degli anni 2000.

A.1

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 45, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 9,76 Euro, indirizzo catastale: via Lovati Francesco n°43, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord in senso orario: vano cantina di terzi; corridoio comune da cui si accede; vano cantina di terzi; cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

83,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,65 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.437,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	01/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 05/12/2007 a firma della dott.ssa notaio DI MAURO Rosanna ai nn. 16022/10958 di repertorio, iscritta il 11/12/2007 a Milano 2 ai nn. 185453/48887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000 €

Importo capitale: 160.000 €

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso in data 01/12/2016 dal Tribunale di Monza al n°18867 di repertorio, trascritto il 12/01/2017 a Milano 2 ai nn. 3616/2154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . Trattasi di una vecchia procedura (n°1445/2016 estinata il 19/06/2017) la cui trascrizione non veniva cancellata dalle parti.

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato in data 11/10/2023 dal Tribunale di Monza al n°2771 di repertorio, trascritta il 20/11/2023 a Milano 2 ai nn. 156374/109381, 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:	€. 650,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.300,00
Millesimi condominiali:	199,36
Ulteriori avvertenze:	

La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute*" è una stima che considera quanto non corrisposto per la gestione del 2023 (634,82 €) oltre agli ulteriori debiti che matureranno nella corrente gestione; sussistono poi ulteriori 2.041,98 € di arretrati riconducibili ad annualità precedenti (a tal proposito si rimanda a quanto stabilito dall'art. 63 del CC).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (dal 05/12/2007) in forza della scrittura privata con autentica delle firme del 05/12/2007 a rogito della dott.ssa notaio DI MAURO Rosanna ai nn. 16021/10957 di repertorio, registrata il 10/12/2007 a Milano 1 al n°29507 serie 1T, trascritta in data 11/12/2007 a Milano 2 ai nn. 185452/97716.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 05/12/2007) in forza della scrittura privata con autentica delle firme del 08/06/1983 a rogito del dott. notaio ERBA Mario al n°5320 di repertorio, trascritta il 24/06/1983 a Milano 2 ai nn. 38216/30633.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione n°74/1954, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un'abitazione per operai nella frazione di Calò, via F. Lovati n°65, rilasciata il 27/12/1954; permesso di abitabilità n°16 del 11/05/1956.

Comunicazione ai sensi dell'art. 48 Legge 47/1985 pratica **1986-1-ASS-CON**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per "*demolizione del tavolato tra il vano cucina ed il vano cuoci-vivande*", presentata il 20/02/1986 al n°1889 di protocollo.

Domanda di allacciamento alla rete fognaria **DAFR238/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** in qualità di amministratore pro tempore, presentata il 12/04/2012; autorizzazione del 11/05/2012.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza delle delibere di Consiglio Comunale n°45 del 26/06/2008 e n°46 del 27/06/2008, nonché successiva variante al Piano delle Regole del 2015.

L'immobile ricade in zona residenziale di completamento di tipo 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Dal rilievo dello stato di fatto in essere emergono le seguenti variazioni:

1. i muri perimetrali così come quello di spina hanno uno spessore di soli 28 cm a dispetto dei 40 previsti nel progetto originario (concessione edilizia n°74/1954); essendo rimasta pressoché invariata la superficie netta dei locali ne consegue una discreta diminuzione del volume lordo realizzato;
2. originariamente l'alloggio presentava una zona giorno suddivisa in soggiorno, cucina e locale "cuoci vivande" con annessa dispensa; dette partizioni sono state eliminate ottenendo un unico ambiente;
3. il bagno era organizzato con un lavandino all'ingresso, una vasca antistante la finestra oltre al water ed al bidet alloggiati nella porzione di fondo; la disposizione degli elementi appare oggi completamente rivoluzionata, la vasca è stata sostituita da una doccia (installata nella porzione di fondo del locale) ed è mutato il sedime del muro che divide il bagno dall'adiacente cucina;
4. il piano cantinato è stato suddiviso in maniera differente da quanto previsto in progetto.

Per quanto riguarda l'incongruenza di cui al punto 1), le recenti modifiche al DPR 380/2001 stabiliscono (art. 34-bis comma 2-bis) che il minor dimensionamento dell'edificio rientra tra le tolleranze costruttive non sanzionabili. Non dovrebbe essere neppure richiesta una verifica strutturale dell'edificio, essendo il comune di Besana B.za classificato in zona 3 (a bassa sismicità) e non ritenendo alterata la struttura del manufatto che già nella descrizione sommaria contenuta nella denuncia di opere in c.a. inviata all'epoca in prefettura veniva dichiarato con "*strutture portanti perimetrali e di spina in muratura forata*" (ovvero dello spessore di 25 cm oltre agli intonaci), così come nel certificato di collaudo finale si rilevava una superficie coperta di circa 152 mq a dispetto dei 160 quotati nella tavola di progetto presentata in Comune.

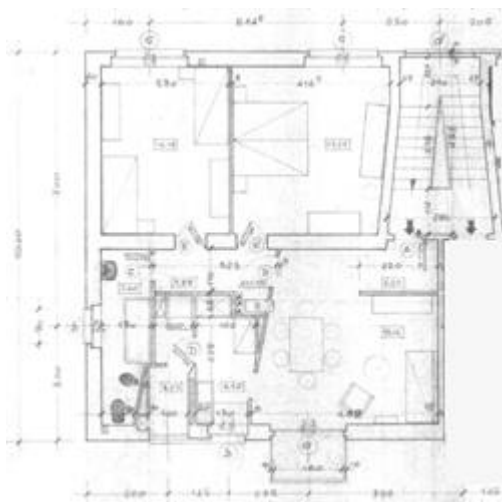
Per la variazione di cui al punto 2) si evidenzia che la comunicazione ex art. 48 presentata nel 1986 denunciava per l'appunto la "*demolizione del tavolato tra il vano cucina ed il vano cuoci-vivande*" ma, non contenendo il fascicolo della pratica alcun disegno, è impossibile stabilire se la sanatoria interessasse effettivamente tutte le modifiche apportate alla zona giorno. D'altro canto si parlava di "tavolato" al singolare (mentre i divisori rimossi sarebbero 3) e non si dichiarava di aver unito la cucina al soggiorno. Parrebbe quindi che delle originarie 4 zone se ne fossero ottenute 2 (una cucina ed un separato soggiorno) probabilmente unite successivamente. Considerando che comunque andrebbe presentata una CILA in sanatoria per le modifiche apportate al bagno (punto 3) e che la sanzione (1.000 €) è indipendente dal numero di variazioni eseguite all'interno dell'alloggio, si consiglia di dichiarare anche l'unione della cucina al soggiorno. Oltre all'importo della sanzione vengono poi decurtati ulteriori 1.500 € a titolo di compenso per il tecnico incaricato d'istruire la pratica.

Infine, in merito alle difformità riscontrate nello scantinato (punto 4), si ritiene che il singolo proprietario non possa dichiararle come "irregolarità esecutive dei muri interni" tollerabili ai sensi del già citato art. 34-bis comma 2-bis, perché dette modifiche coinvolgono ambienti che il progetto prevedeva comuni con teorica "limitazione dei diritti di terzi". Andrebbero pertanto dichiarate in una pratica condominiale che attesti lo stato legittimo dell'intero seminterrato a firma di tutti gli aventi titolo. Si considera quindi una decurtazione corrispondente all'ipotetica quota parte dei costi meramente tecnici (le tolleranze esecutive non comportano sanzioni) che il singolo proprietario sarebbe chiamato a corrispondere (250 €).

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per opere interne (sanzione + costi tecnici): €2.500,00
- Quota parte dei costi tecnici necessari alla dichiarazione dello stato legittimo del seminterrato: €250,00



Stralcio della tavola di progetto (1954)



Stato di fatto rilevato in loco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA FRANCESCO LOVATI N°43, FRAZIONE CALÒ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA, via Francesco Lovati n°43 (frazione Calò), della superficie commerciale di **83 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano primo composto da un locale cottura/pranzo /soggiorno e due ampie camere da letto, oltre agli annessi servizi igienici, un balcone ed un vano cantina nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 45, sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: via Lovati Francesco n°43, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord in senso orario: affaccio su corte comune

per due lati; vano scala comune ed appartamento proprietà di terzi; ancora affaccio su corte comune.
 L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1954 con finiture interne ristrutturate probabilmente nella prima decade degli anni 2000.



L'affaccio Ovest della palazzina (in rosso l'unità in oggetto)



Gli affacci Est e Nord (in rosso l'unità in oggetto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nella periferia della frazione di Calò che dista 4,5 km dal centro di Besana B.za; i più importanti centri limitrofi sono Carate B.za (3 km), Seregno (7 km) e Monza (13 km). Il traffico nella zona è prevalentemente locale; è presente un sufficiente numero di parcheggi su strada nei pressi della palazzina. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria; quelli di tipo secondario (come scuole ed uffici comunali) sono per lo più ubicati in centro paese o nell'adiacente frazione di Villa Raverio che dista un paio di chilometri.



Inquadramento territoriale



Vista aerea della palazzina


SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore





spazi verde buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,5 km (z233 Triuggio-Albate-Seregno FS) nella media 

ferrovia distante 2 km (stazione di Villa Raverio) nella media 

superstrada distante 5,5 km (SS36 Milano-Lecco) al di sopra della media 

aeroporto distante 33 km (Linate), 47 km (Orio) e 56 km (Malpensa) nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 

luminosità: nella media 

panoramicità: al di sopra della media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In piccola palazzina edificata a metà degli anni '50, appartamento al piano primo servito da un vano scala comune senza ascensore.


Si accede direttamente nella zona giorno distribuita in un unico ambiente con angolo cottura; è presente un piccolo balcone che affaccia ad Ovest come tutte le aperture vetrate del locale. Un disimpegno distribuisce alle due ampie camere da letto (entrambe con affaccio ad Est) ed al bagno finestrato. Conclude il compendio un vano cantina nel seminterrato.


Al momento del sopralluogo il bene è apparso in buone condizioni manutentive senza evidenti criticità; le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e porte) di media qualità parrebbero posate in anni abbastanza recenti (probabilmente durante il primo decennio del 2000), mentre appaiono più vetusti i serramenti esterni.

Anche dal punto di vista impiantistico l'alloggio è sembrato completamente funzionante; ciò nonostante, in assenza di certificazioni che attestino la regolare messa a norma delle varie reti, si consiglia di sottoporle al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:


infissi esterni: a doppia anta battente in legno con vetrocamera al di sotto della media 


infissi interni: porte a battente in legno tamburato nella media 


pareti esterne: murature in foratoni senza coibentazione nella media 

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica nella media 

portoncino d'ingresso: blindato nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle avvolgibili in materiale plastico nella media 

rivestimento interno: posto in bagno e realizzato con piastrelle in ceramica nella media 

scale condominiali: interne con gradini in graniglia di cemento e corrimano metallici al di sotto della media 

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE 

citofonico: audio; nonostante il terminale all'esterno appaia di recente sostituzione, quello interno all'alloggio manca della cornetta; andrà riparato o sostituito

scarso 

elettrico: sottotraccia con tensione di 220V, impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare



gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare



idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare



termico: autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas installata nella zona cottura; i diffusori sono termosifoni in alluminio; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare



Delle Strutture:

balconi: soletta in laterocemento con parapetti metallici (ai lati) ed in muratura (sul fronte)

al di sotto della media 

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
Cucina/pranzo/soggiorno (28,5 mq netti)	32,30	x	100 %	=	32,30
Balcone	2,40	x	30 %	=	0,72
Disimpegno (3,8 mq netti)	4,70	x	100 %	=	4,70
Camera da letto (17,4 mq netti)	20,00	x	100 %	=	20,00
Camera da letto (14,1 mq netti)	17,20	x	100 %	=	17,20
Bagno (5,4 mq netti)	7,90	x	100 %	=	7,90
arrotondamento	0,18	x	100 %	=	0,18
Totale:	84,68				83,00

ACCESSORI:

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 45, sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 9,76 Euro, indirizzo catastale: via Lovati Francesco n°43, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze e confini da Nord in senso orario: vano cantina di terzi; corridoio comune da cui si accede; vano cantina di terzi; cortile comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (8,9 mq netti)	10,60	x	25 %	=	2,65
Totale:	10,60				2,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in piccola palazzina del '76, appartamento al piano rialzato con ingresso con ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, bagno, due balconi e cantina nell'interrato

Indirizzo: via Lovati n°45 (Calò, Besana B.za)

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 869,32 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale al primo piano con doppia esposizione composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, due balconi, cantina e box

Indirizzo: via Ferrerio (Calò, Besana B.za)

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.237,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 1.113,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in piccola palazzina appartamento al piano rialzato con soggiorno con cucina a vista, due camere doppie, bagno, balcone ed ampia cantina

Indirizzo: via Susani n°10 (Rancate, Triuggio)

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.042,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 937,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita aventi per oggetto appartamenti ubicati nel medesimo contesto territoriale riuscendo a recuperare 3 annunci. Ai prezzi richiesti per l'acquisto dei beni viene detratto uno sconto di trattativa del 10%. Quindi i comparativi vengono equiparati all'unità in oggetto sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **CONSISTENZA:** utilizzando il prezzo unitario minimo (869,32 €/mq) si ragguagliano le differenti superfici commerciali;
- **BOX INCLUSO NELL'OFFERTA:** il comparativo 2 include nel prezzo richiesto un'autorimessa alla quale si attribuisce un valore marginale di 10.000 €;
- **STATO MANUTENTIVO:** si stima che la ristrutturazione delle finiture di un appartamento di circa 80 mq possa comportare una spesa di almeno 30.000 €; s'introduce pertanto una scala qualitativa in 6 voci che vanno da "scarso" (3 stelle, ovvero completamente da ristrutturare) fino a "buono" (8 stelle, cioè ristrutturato di recente) prevedendo una correzione marginale del valore di 6.000 € per ogni passaggio di livello.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	76.500,00	108.000,00	89.100,00
Consistenza	85,65	88,00	97,00	95,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	965,91	1.237,11	1.042,11
Box incluso nell'offerta	0,00	0,00	1,00	0,00
Stato manutentivo / qualità delle finiture	6,00	5,00	7,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	869,32	869,32	869,32
Box incluso nell'offerta		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato manutentivo / qualità delle finiture		6.000,00	6.000,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	76.500,00	108.000,00	89.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-2.042,90	-9.866,76	-8.128,12
Box incluso nell'offerta	0,00	-10.000,00	0,00
Stato manutentivo / qualità delle finiture	6.000,00	-6.000,00	6.000,00
Prezzo corretto	80.457,10	82.133,24	86.971,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **83.187,41**
 Divergenza: 7,49% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 971,25 = **80.613,75**
 Valore superficie accessori: 2,65 x 971,25 = **2.573,81**
83.187,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.187,56**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.187,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,00	2,65	83.187,56	83.187,56
				83.187,56 €	83.187,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.437,56**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 437,56**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

data 01/10/2024

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI