



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

AVV. CARLO TRANCOSSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. ALBERTO COLOMBO

CF:CLMLRT70S13F704K

con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d

telefono: 03621787315

fax: 03621787315

email: colombomolteniarchitetti@gmail.com

PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a USMATE VELATE Via Gaetano Donizetti 10, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio sviluppato su 2 piani, collegati da scala interna, in un contesto di case a corte. Piano terra ingresso disimpegno/ripostiglio, scala di accesso al piano superiore, al piano primo monolocale con bagno. Risulta presente anche un soppalco non autorizzato..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 4 sub. 811 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 14, mappale 125, mappale 5, mappale 126, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B box singolo a USMATE VELATE Via Gaetano Donizetti 10, della superficie commerciale di **7,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box situato al Piano terra di un complesso di case a corte, con accesso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 4 sub. 812 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, piano: terra, derivante da ex sub 701

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 14, mappale 125, mappale 5, mappale 126, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.600,00
Data della valutazione:	04/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 03/04/2019, con scadenza il 02/04/2023, registrato il 22/11/2019 a Ut Vimercate ai nn. 1552 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.600,00.

Non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate proroga regime cedolare secca.

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:*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE FRA CONFINANTI, stipulata il 19/06/2009 a firma di Notaio Rosnati Marco ai nn. 55994/14635 di repertorio, trascritta il 26/06/2009 a Milano 2 ai nn. 78536/47081

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72017/11144 di repertorio, iscritta il 02/01/2008 a Ufficio Provinciale del Territorio di Milano ai nn. 69/230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 36 anni.

RAFIQ Nafisa debitore non datore di ipoteca

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/02/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 369 di repertorio, trascritta il 23/05/2023 a UFFICIALI GIUDIZIARI MONZA ai nn. 48644, 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:	€. 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 100/100, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72016/11143 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a MILANO 2 ai nn. 143

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/04/1999 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 09/04/1999 a firma di Notaio Panbianco Maria Alessandra ai nn. 65802 di repertorio, trascritto il 29/04/1999 a MILANO 2 ai nn. 27665.1/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12,5/100, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 13/12/2007 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72016/11143 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a MILANO 2 ai nn. 229/144

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12,5/100, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 13/12/2007 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72016/11143 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a MILANO 2 ai nn. 229/144

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 66,7/100, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 13/12/2007 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72016/11143 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a MILANO 2 ai nn. 229/144

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8,3/100, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 13/12/2007 fino al 13/12/2007), con atto stipulato il 13/12/2007 a firma di Notaio Borlone Maria ai nn. 72016/11143 di repertorio, trascritto il 02/01/2008 a MILANO 2 ai nn. 229/144

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA - Denuncia di Inizio Attività **N. PE 157/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 27/05/2000 con il n. prot.9620 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività **N. PE 19/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso - opere interne, presentata il 24/02/2010 con il n. prot.3176 di protocollo, agibilità del 02/04/2012 con il n. prot.191/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile identificato originariamente con Fg.43 part.4 sub 701 (C/6) risulta essere stato frazionato in due diverse unità, accatastate come segue:

Fg.43 Part.4 Sub.811 - riferito al monolocale al Piano primo con relativo vano di accesso al piano terra

Fg.43 Part.4 Sub.812 - riferito al box al Piano terra

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche distribuzioni interne, scala e piano soppalco non autorizzati, altezze interne, traslazione divisorio con locale box, modifiche facciata

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione sanatoria + sanzione comunale: €4.000,00
- demolizione parziale opere abusive e ripristini: €9.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN USMATE VELATE VIA GAETANO DONIZETTI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

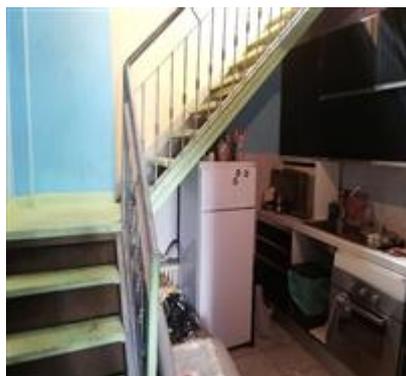
appartamento a USMATE VELATE Via Gaetano Donizetti 10, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alloggio sviluppato su 2 piani, collegati da scala interna, in un contesto di case a corte. Piano terra ingresso disimpegno/ripostiglio, scala di accesso al piano superiore, al piano primo monolocale con bagno. Risulta presente anche un soppalco non autorizzato..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 4 sub. 811 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 14, mappale 125, mappale 5, mappale 126, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale
verde attrezzato
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 90m
tangenziale distante 400m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile risulta in discrete condizioni manutentive, muratura portante con finitura ad intonaco civile in facciata.

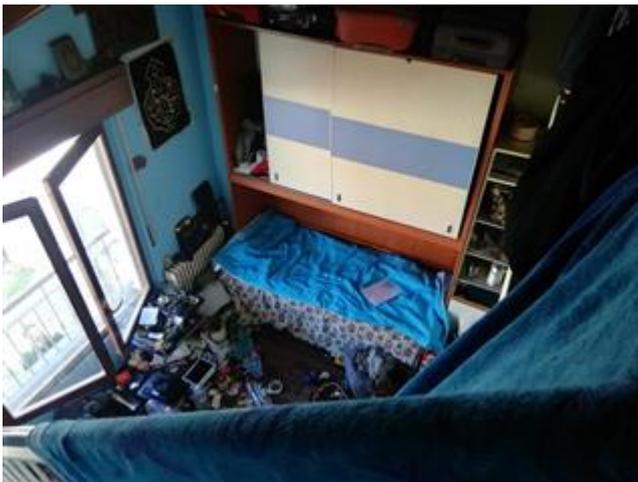
Serramenti in legno doppio vetro, pavimenti in ceramica e parquet. pareti interne finitura a gesso ed intonaco civile, impianto di riscaldamento autonomo.

Degli Impianti:

<i>termico</i> : i diffusori sono in radiatori in ghisa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> :	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>scaie</i> : con rivestimento in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porta a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Finestre doppio vetro realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica e legno P1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta a battente blindata realizzato in ferro rivestito legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



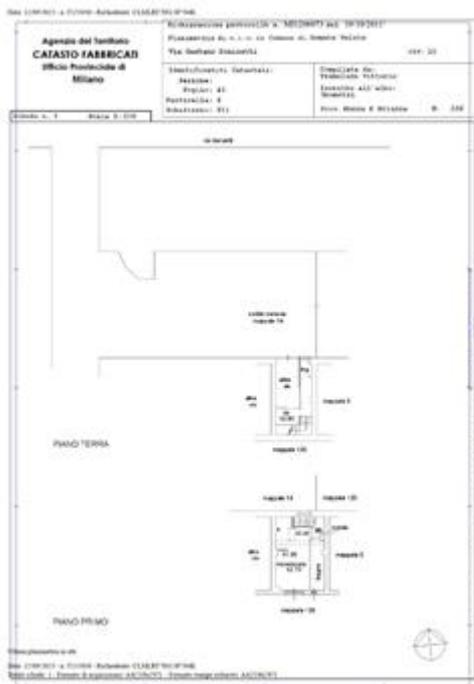


CONSISTENZA:

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
Ingresso - Piano Terra	17,00	x	100 %	=	17,00
Monocale - Piano Primo	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	49,00				49,00



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: 13/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 908/2015

Descrizione: Appartamento mq. 175,43, piano 2-3, soggiorno, cucina, camera da letto e doppi servizi al piano secondo, sottotetto non abitabile al terzo, cantina al piano s1; due box al piano s1., 2

Indirizzo: Via XVII Marzo, 8 Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.250,00 pari a 1.178,57 Euro/mq

Valore Ctu: 366.561,73 pari a: 2.094,64 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 275.000,00 pari a: 1.571,43 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 908/2015

Descrizione: Villa singola mq. 226,05, piano T-1-S1, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e 2 portici, 3 camere dal letto, bagno, disimpegno e 3 balconi; lavanderia, cantina e ripostiglio al piano seminterrato. Box doppio mq. 22,80 e posto auto mq. 2.60., 5

Indirizzo: Frazione Località Cascina Corrada - Via Giacomo Puccini, 12A Usmate Velate, MB

Superfici principali e secondarie: 226

Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 1.172,57 Euro/mq

Valore Ctu: 452.610,00 pari a: 2.002,70 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 340.000,00 pari a: 1.504,42 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale di 76mq, situato al secondo piano in un contesto condominiale, con un bagno

Indirizzo: Viale Lombardia, Usmate Velate (MB)

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.065,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale di 75mq situato al secondo piano di un contesto condominiale, con un bagno

Indirizzo: Via Roma, Usmate Velate (MB)

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 1.173,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 79.200,00 pari a 1.056,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale di 73mq situato al Piano Rialzato in un contesto condominiale con 2 bagni

Indirizzo: Via Roma, Usmate Velate (MB)

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.219,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.097,26 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (21/11/2023)

Valore minimo: 1.013,00

Valore massimo: 1.192,00

OMI - Agenzia entrate (21/11/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 1.000,00 = **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.000,00**

BENI IN USMATE VELATE VIA GAETANO DONIZETTI 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a USMATE VELATE Via Gaetano Donizetti 10, della superficie commerciale di **7,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box situato al Piano terra di un complesso di case a corte, con accesso indipendente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 4 sub. 812 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, piano: terra, derivante da ex sub 701
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 14, mappale 125, mappale 5, mappale 126, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale
verde attrezzato
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 90m
tangenziale distante 400m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box al Piano Terra con accesso indipendente ad uso deposito a causa delle dimensioni ridotte.

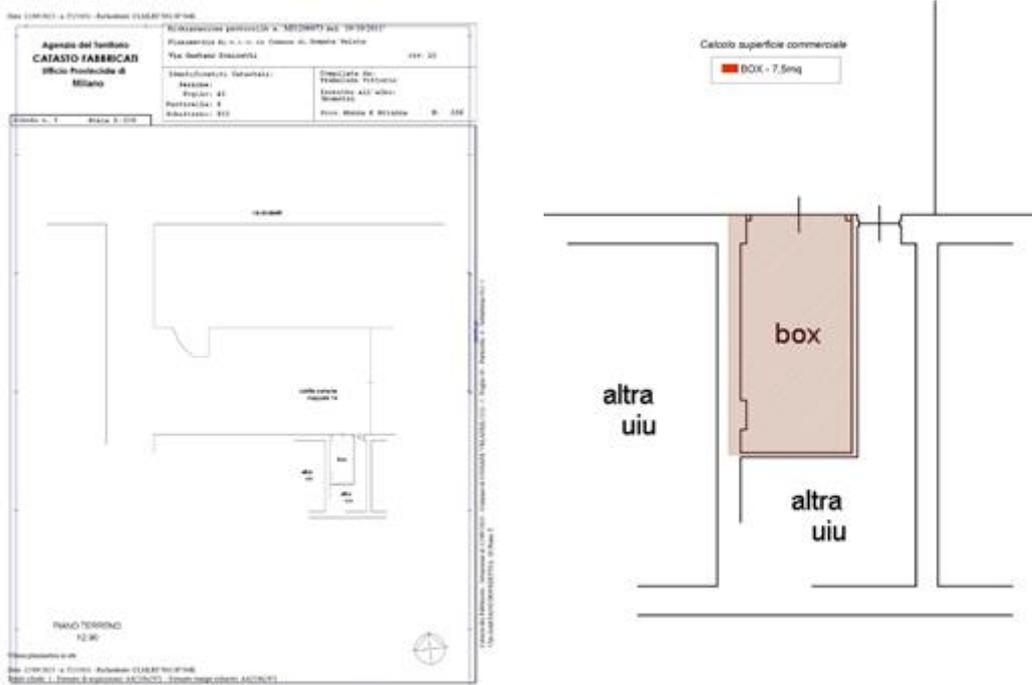


CONSISTENZA:

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
Box	7,50	x	100 %	=	7,50
Totale:	7,50				7,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo a corpo, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Besana Breianza, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	49,00	0,00	49.000,00	49.000,00
B	box singolo	7,50	0,00	7.000,00	7.000,00
				56.000,00 €	56.000,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 8.400,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 14.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.600,00

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: **€. 33.600,00**

data 04/12/2023

il tecnico incaricato
ARCH. ALBERTO COLOMBO