



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:
DOTT. GIUSEPPE NICOSIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

CF:MSCLGU65A31F205E
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74
telefono: 0236576276
email: luigi@mosconi.it
PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLASSINA VIA DON FRANCESCO GATTINONI 3, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 0/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da sei piani fuori terra più un piano interrato con accesso dal civico 3 di Via Don Francesco Gattinoni - Barlassina (MB). Lo stabile risale agli anni sessanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in mattoni di laterizio forato e cemento armato; tamponamenti esterni rivestiti da cappotto con intonaco civile tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde con impermeabilizzazione in guaina bituminosa. L'INTERO IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISANAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI INVOLUCRI OPACHI INCLUSI GLI INFISSI (110%).

L'ABITAZIONE in discrete condizioni d'uso è costituita da PT: 1 INGRESSO / CORRIDOIO, 1 SOGGIORNO, 1 CAMERA, 1 BAGNO, 1 CUCINA, 1 BALCONE. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni a due ante in pvc protetti da tapparelle in alluminio, porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore mediante caloriferi in ghisa. Impianto idrico, elettrico e del gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano S1 si trova la cantina di pertinenza indiretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 3, scala U, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 291 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DON FRANCESCO GATTINONI 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IN BASE ALLA NOTA DI SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09.11.2015
Coerenze: dell'appartamento: cortile comune alla particella 293 su due lati, vano scala comune, appartamento numero interno 2 della cantina: cantina numero interno 14, corridoio comune di accesso, cantina numero interno 23, cortile comune alla particella 293

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.200,00
Data della valutazione:	05/06/2024

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 23/07/2003 a firma di Notaio Antonio Cimmino ai nn. 56919/7755 di repertorio, iscritta il 01/08/2003 a Agenzia delle Entrate Territorio - Milano 2 ai nn. 119741/25688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: euro 290.000,00.

Importo capitale: euro 145.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 25.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7, Particella 291, Subalterno 3 e Foglio 40, particella 159, Subalterno 707

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Unep presso Tribunale di Monza ai nn. 464 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Agenzia delle Entrate Territorio Milano 2 ai nn. 44341/30559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7, Particella 291, Subalterno 3

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: €. 1.800,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio al fine di AGGIORNARE / INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato e maturate nel frattempo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2003), con atto stipulato il 23/07/2003 a firma di Dott. Antonio Cimmino ai nn. 56918/7754 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 119740/71634.

Il titolo è riferito solamente a Barlassina (MB) - Foglio 7, Particella 291, Subalterno 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/08/2001 fino al 23/07/2003), con atto stipulato il 10/08/2001 a firma di Dott. Antonio Cimmino ai nn. 35970 di repertorio, trascritto il 11/08/2001 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 91762/58547.

Il titolo è riferito solamente a Barlassina (MB) - Foglio 7, Particella 291, Subalterno 3

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **94/1963** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **COSTRUZIONE DI UN CASEGGIATO DI CIVILE ABITAZIONE**, presentata il 11/03/1963 con il n. 4104 di protocollo

Concessione edilizia N. **54/1964** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di COSTRUZIONE DI N. 2 EDIFICI AD USO ABITAZIONI OPERAIE, presentata il 29/04/1964 con il n. 1573 di protocollo

Concessione edilizia N. **24/1964** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRALZO DI UN EDIFICIO IN COSTRUZIONE, presentata il 24/04/1964 con il n. 1517 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **27/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (P.D.C. IN SANATORIA) VOLTO A SANARE LE OPERE EDILIZIE ESTERNE CONDOMINIALI, RILEVATE IN LOCO, REALIZZATE IN DIFFORMITÀ RISPETTO AGLI ULTIMI STATI AUTORIZZATI IN ATTI, presentata il 16/11/2021 con il n. 10871 di protocollo, rilasciata il 30/03/2022 con il n. 4353 di protocollo

CILA SUPERBONUS art.119 D.L. 34/2020 N. **10/2021** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI INVOLUCRI OPACHI DEL COND. DON GATTINONI CIV.3, SOSTITUZIONE COPERTURA IN CEMENTO AMIANTO CON PANNELLI SANDWICH COIBENTATI, INSTALLAZIONE LINEA VITA E PASSO UOMO, IL TUTTO AI SENSI DELLA L. N.77 DEL 17 , presentata il 29/11/2021 con il n. 11641 di protocollo.

PRESA D'ATTO DEL 30.03.2022

CILA SUPERBONUS art.119 D.L. 34/2020 N. **8/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CILAS DEL COND. DON GATTINONI CIV. 3 PROTOCOLLO N. 11641 DEL 29/11/2021 PER MODIFICHE IN CORSO D'OPERA: COIBENTAZIONE SOLAIO SOTTOTETTO NON ESEGUITA, COIBENTAZIONE COPERTURA, SOSTITUZIONE ASCENSORE E SOSTITUZIONE DI TUTTI I SERRAMENTI., presentata il 29/12/2023 con il n. 14010 di protocollo.

PRESA D'ATTO DEL 09.01.2024

SCIA - art. 22 DPR 380/2001 N. **68/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria (Pesante) S.C.I.A. PER OPERE COMPLEMENTARI ALLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA CONDOMINIALE DEL COND. "DON GATTINONI 1/3/5". LE OPERE COMPLEMENTARI CONSISTONO IN: - RASATURA ARMATA PARETE DIVISORIA BALCONI SU PROSPETTO SUD-OVE, presentata il 29/12/2023 con il n. 14012 di protocollo.

PRESA D'ATTO DEL 12.01.2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 18 DEL 03.04.2008 E SUCCESSIVE VARIANTI, l'immobile ricade in zona AU – Aree ed Ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato (art. 22 normativa del Piano delle Regole). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 normativa del Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica del tavolato divisorio tra l'ambiente soggiorno e il

corridoio (normativa di riferimento: Norme tecniche attuative PGT, Regolamento Edilizio e di Igiene)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €.1.200,00
- Oneri amministrativi: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARLASSINA VIA DON FRANCESCO GATTINONI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLASSINA VIA DON FRANCESCO GATTINONI 3, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di:

- 0/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da sei piani fuori terra più un piano interrato con accesso dal civico 3 di Via Don Francesco Gattinoni - Barlassina (MB). Lo stabile risale agli anni sessanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in mattoni di laterizio forato e cemento armato; tamponamenti esterni rivestiti da cappotto con intonaco civile tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde con impermeabilizzazione in guaina bituminosa. L'INTERO IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISANAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI INVOLUCRI OPACHI INCLUSI GLI INFISSI (110%).

L'ABITAZIONE in discrete condizioni d'uso è costituita da PT: 1 INGRESSO / CORRIDOIO, 1 SOGGIORNO, 1 CAMERA, 1 BAGNO, 1 CUCINA, 1 BALCONE. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni a due ante in pvc protetti da tapparelle in alluminio, porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore mediante caloriferi in ghisa. Impianto idrico, elettrico e del gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano S1 si trova la cantina di pertinenza indiretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 3, scala U, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 291 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani,

rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA DON FRANCESCO GATTINONI 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IN BASE ALLA NOTA DI SUPERFICIE DI IMPIANTO PUBBLICATA IL 09.11.2015

Coerenze: dell'appartamento: cortile comune alla particella 293 su due lati, vano scala comune, appartamento numero interno 2 della cantina: cantina numero interno 14, corridoio comune di accesso, cantina numero interno 23, cortile comune alla particella 293

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2022.



VISTA AEREA



FRONTE SU STRADA



FRONTI INTERNI



INGRESSO AL COMPLESSO



VIA DI ACCESSO



VIA DI ACCESSO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono SEVESO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km.
ferrovia distante 1,3 km.
autobus distante 1,2 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un immobile di civile abitazione costituito da sei piani fuori terra più un piano interrato con accesso dal civico 3 di Via Don Francesco Gattinoni - Barlassina (MB). Lo stabile risale agli anni sessanta del secolo scorso. A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in mattoni di laterizio forato e cemento armato; tamponamenti esterni rivestiti da cappotto con intonaco civile tinteggiato; solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura a falde con impermeabilizzazione in guaina bituminosa. L'INTERO IMMOBILE E' STATO OGGETTO DI RISANAMENTO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI INVOLUCRI OPACHI INCLUSI GLI INFISSI (110%).

L'ABITAZIONE in discrete condizioni d'uso è costituita da PT: 1 INGRESSO / CORRIDOIO, 1 SOGGIORNO, 1 CAMERA, 1 BAGNO, 1 CUCINA, 1 BALCONE. Presenta le seguenti caratteristiche: serramenti esterni a due ante in pvc protetti da tapparelle in alluminio, porta blindata; partizioni interne costituite da tavolati in laterizio intonacato e tinteggiato; pavimenti in ceramica monocottura, impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione del calore mediante caloriferi in ghisa. Impianto idrico, elettrico e del gas. Tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente ricertificare.

Al piano S1 si trova la cantina di pertinenza indiretta.



INGRESSO



ANTICAMERA

SOGGIORNO



BAGNO



CUCINA



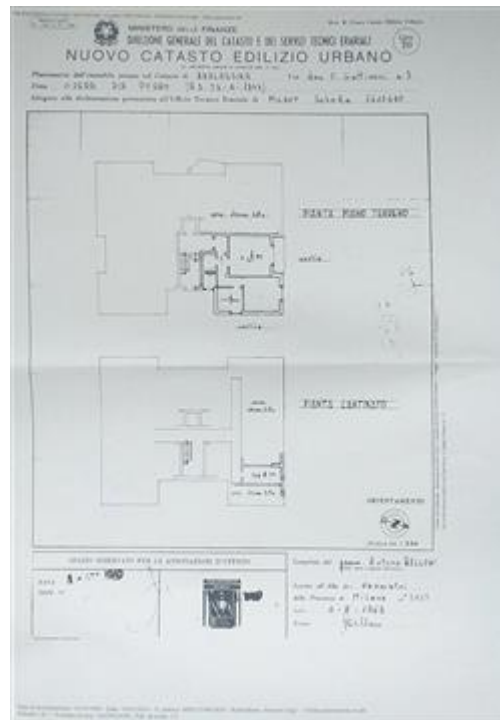
CAMERA

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 CON CANTINA DI PERTINENZA	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00



PLANIMETRIA CATASTALE

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: 21/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 888/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 84, piano 3°, due locali e servizi con annessa cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Don Gattinoni, 3 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 16.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 249/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 57,50, p. 3°, 2 locali e servizi oltre a sottotetto non abitabile al piano quinto. , 1

Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 444.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1456/2017

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 57,10 mq posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi e accessori con annesso vano solaio al piano quinto sottotetto. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-5. Cantina, composto da solaio ultimo piano, sviluppa una superficie commerciale di 1,32 Mq, 1

Indirizzo: Via XXV Aprile Barlassina, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 444.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 371/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 133,65, piano sesto, ingresso, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio, 2 balconi oltre cantina e box., 1

Indirizzo: Via Conciliazione, 6 Meda, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 693.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1677/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 77,75, piano 3°, tre locali, cucinino, bagno, due balconi e cantina al piano S1., 1

Indirizzo: Via Milano, 42 Meda, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 705.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 601/2012

Descrizione: Quota di 1/3 di appartamento di mq. 75,40, piano terra, ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno con annesso un vano cantina di due locali., 1

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, 41 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 723.00 m

Numero Tentativi: 9

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	1.800,00	=	140.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 140.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 140.400,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità immobiliare derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento/ "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di eventuale Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Barlassina, agenzie: Operatori della zona di riferimento dell'immobile, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari della zona di riferimento; considerazioni del Perito effettuate sulla base dello stato d'uso e manutenzione del bene

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	78,00	0,00	140.400,00	140.400,00
				140.400,00 €	140.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.200,00**

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: **€. 138.200,00**

data 05/06/2024

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI