



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 359/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VERGA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. F. Ambrosio

CUSTODE:  
dott. A. Amodeo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Nicoletta Berardi**

CF: BRRNLT60L55F704Z  
con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3  
telefono: 393486048842  
email: [nikiberardi@alice.it](mailto:nikiberardi@alice.it)  
PEC: [nicoletta.berardi@archiworldpec.it](mailto:nicoletta.berardi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a VERANO BRIANZA Via Giovanni Verga 20 A, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno ed altri tre vani con annessa cantina al piano cantina. L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi per il miglioramento del contenimento energetico nel 2022 con opere che hanno isolato le pareti opache sia verticali che orizzontali, con pannelli coibentanti (cappotto), con la sostituzione dei serramenti con telai in alluminio e vetrocamere oltre che la posa di impianto fotovoltaico per il fabbisogno elettrico delle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 4, ha un'altezza interna di 3 m..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 300 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 20/6/1970 n. T78839, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Verga, 6, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: - dell'appartamento: a nord-est area libera comune; a sud-est area libera comune, al- loggio di proprietà di terzi ed enti comuni; a sud-ovest enti comuni ed area libera comune; a nord-ovest area libera comune; - della cantina: a nord-est area comune; a sud-est cantina di proprietà di terzi; a sud-ovest corridoio comune; a nord-ovest cantina di proprietà di terzi;

Il numero civico nella realtà risulta 20 anzichè 6 come indicato nella visura catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2021.

**A.1** **cantina.**

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.653,85</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.653,85</b>
Data della valutazione:	<b>25/10/2023</b>

### **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**, stipulata il 03/05/2013 a firma di Notaio G. Roncoroni ai nn. 113319/30107 di repertorio, iscritta il 08/05/2013 a Milano 2 ai nn. 42762/7182, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 244000.

La formalità è riferita solamente a gravante oltre che sull'immobile oggetto della presente relazione anche sull'unità immobiliare non oggetto di pignoramento censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verano Brianza al fg. 11, mapp. 378, sub. 4..

Con sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Monza in data 10/12/2014 n. 3393/2014, trascritta a Milano 2 il 29/04/2015 ai nn. 38963/6532a carico di Francesco Aprile e a favore di Lentini Simona (gravante oltre che sull'immobile oggetto della presente relazione anche sull'unità immobiliare non oggetto di pignoramento censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verano Brianza al fg. 11, mapp. 378, sub. 4).

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/07/2023 a Milano 2 ai nn. 101571/71434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Monza n. 3849 in data 30/06/2023.

La formalità è riferita solamente a i beni oggetto della presente relazione.

##### *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:	<b>€. 2.100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 9.500,00**

Ulteriori avvertenze:

Amministrato da Ca.Sa. Amministrazioni di Castelluccio Biagio, Lenzi Giuditta e Savini marino s.n.c. Carate Brianza Via Kennedy, 2.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2013), con atto stipulato il 03/05/2013 a firma di Notaio G. Roncoroni ai nn. 113318/30106 di repertorio, trascritto il 08/05/2013 a Milano 2 ai nn. 42759/29463.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene.

L'unità immobiliare è stata acquistata in regime di comunione legale dei beni.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/1995 fino al 09/05/2005), con atto stipulato il 24/05/1995 a firma di Notaio Antonietta Mugione ai nn. 55199/4729 di repertorio, trascritto il 21/06/1995 a Milano 2 ai nn. 54502/33473.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 09/05/2005 fino al 03/05/2013), registrato il 11/04/2006 a Desio 1 ai nn. 356 V2006.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene.

Denuncia di successione in morte di Maiorana Domenico deceduto in data 9/05/2005. Si precisa che risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a Milano 2 in data 8/05/2013 ai nn. 42760/29464.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. 1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione, presentata il 09/08/1967 con il n. 3905 di protocollo, rilasciata il 22/08/1967 con il n. 71/67 di protocollo, agibilità del 07/10/1969 con il n. 583 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERANO BRIANZA VIA GIOVANNI VERGA 20 A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERANO BRIANZA Via Giovanni Verga 20 A, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano primo composto da ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno ed altri tre vani con annessa cantina al piano cantina. L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi per il miglioramento del contenimento energetico nel 2022 con opere che hanno isolato le pareti opache sia verticali che orizzontali, con pannelli coibentanti (cappotto), con la sostituzione dei serramenti con telai in alluminio e vetrocamere oltre che la posa di impianto fotovoltaico per il fabbisogno elettrico delle parti comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 4, ha un'altezza interna di 3 m..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 300 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 20/6/1970 n. T78839, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Verga, 6, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: - dell'appartamento: a nord-est area libera comune; a sud-est area libera comune, al- loggio di proprietà di terzi ed enti comuni; a sud-ovest enti comuni ed area libera comune; a nord-ovest area libera comune; - della cantina: a nord-est area comune; a sud-est cantina di proprietà di terzi; a sud-ovest corridoio comune; a nord-ovest cantina di proprietà di terzi;

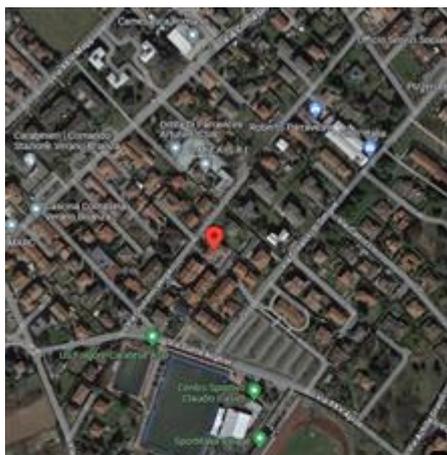
Il numero civico nella realtà risulta 20 anzichè 6 come indicato nella visura catastale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2021.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido  
 campo da tennis  
 campo da calcio  
 centro commerciale  
 centro sportivo  
 farmacie  
 municipio  
 negozi al dettaglio  
 palestra  
 scuola elementare  
 scuola per l'infanzia  
 scuola media inferiore  
 spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.  
 superstrada distante 3km  
 ferrovia distante 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:		
Delle Componenti Edilizie:		
<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetrocamera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in a doppia fodera con coibentazione in cappotto esterno , il rivestimento è realizzato in intonaco rasato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : audio conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>energia solare</i> : fotovoltaico utilizzato per parti comuni conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : condominiale con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



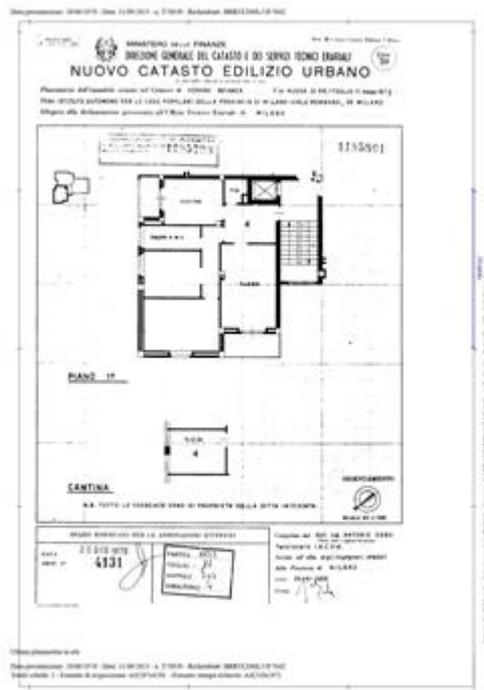


CONSISTENZA:

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
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>95,00</b>



**ACCESSORI:**

**cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>6,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/04/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1226/2017

Descrizione: A. Appartamento di mq. 101, p. 1°, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni oltre a cantina al pianointerrato. A.1. Cantina di mq. 3,41., 1

Indirizzo: Via Donatori del Sangue, 58 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 101.000,00 pari a 971,15 Euro/mq

Valore Ctu: 97.300,00 pari a: 935,58 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 98.000,00 pari a: 942,31 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/07/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 321/2020

Descrizione: VILLETTA A SCHIERA LATERALE mq. 184,90. ingresso, soggiorno con accesso a terrazzo coperto aperto lateralmente, cucina abitabile, 2 camere da letto e bagno. P. seminterrato locale caldaia, servizio, lavanderia e locale di sgombro. Giardino. BOX DOPPIO mq. 37, 1

Indirizzo: Via G. CARDUCCI , 12 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo: 236.000,00 pari a 1.282,61 Euro/mq

Valore Ctu: 201.093,00 pari a: 1.092,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 201.093,00 pari a: 1.092,90 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/06/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 878/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 122,30, primo piano, ingresso e ampio soggiorno con balcone,

cucina abitabile, corridoio, zona notte, tre camere con balcone e due bagni. Cantina al piano interrato e box singolo di mq. 15 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Donatori di Sangue, 54 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 102.000,00 pari a 871,79 Euro/mq

Valore Ctu: 184.220,00 pari a: 1.574,53 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.929,00 pari a: 1.161,79 Euro/mq

Distanza: 147.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 500/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 35, piano terra, due piccoli locali e un bagno., 2

Indirizzo: Via Parini, 2 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 742,86 Euro/mq

Valore Ctu: 26.250,00 pari a: 750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 742,86 Euro/mq

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 258/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 93,5, piano terra, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, 2 camere e bagno oltre a vano latrina esterno e box doppio in serie non accatastato., 1

Indirizzo: Via Comasina, 91 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 580,65 Euro/mq

Valore Ctu: 95.662,50 pari a: 1.028,63 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 71.625,00 pari a: 770,16 Euro/mq

Distanza: 252.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 534/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 100, 2° piano, suddiviso in due appartamenti, cinque vani., 1

Indirizzo: Via Comasina 89 Verano Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.375,00 pari a 303,75 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 540,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 405,00 Euro/mq

Distanza: 256.00 m

Numero Tentativi: 2

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste nella stessa zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, che essendo zona centrale le costruzioni sono di tipologia simile e della stessa epoca di realizzazione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	101.000,00	102.000,00
Consistenza	101,50	104,00	117,00
Data [mesi]	0	31,00	77,00
Prezzo unitario	-	971,15	871,79

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	871,79	871,79

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------

Prezzo	101.000,00	102.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-2.179,49	-13.512,82
<b>Prezzo corretto</b>	<b>98.820,51</b>	<b>88.487,18</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **93.653,85**

Divergenza: 10,46% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli con caratteristiche differenti o con per metratura o tipologia. I prezzi marginali non sono stati indicati perchè nessun bene possiede caratteristiche che lo distinguono dagli altri, tutti inseriti in fabbricati con caratteristiche correnti. L'uniformità dei modelli permette il risultato della divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 10,46% e nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi appena superiore ma comunque soddisfacente.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	922,70	=	<b>87.656,31</b>
Valore superficie accessori:	6,50	x	922,70	=	<b>5.997,54</b>
					<b>93.653,85</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 93.653,85**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 93.653,85**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Verano Brianza

#### 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	95,00	6,50	93.653,85	93.653,85
				<b>93.653,85 €</b>	<b>93.653,85 €</b>

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: **€. 93.653,85**

**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: **€. 93.653,85**

data 25/10/2023

il tecnico incaricato  
Nicoletta Berardi