



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, BPER BANCA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:
Avv. Stefano Francesco Tagliabue

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6
telefono: 0392300844
fax: 0392300844
email: rovetta@libero.it
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via G. Carducci 19, della superficie commerciale di **127,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare posta in corte alla quale si accede mediante scala di proprietà esclusiva dalla via Carducci.

Unità costituita da appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre i servizi posti al primo piano con annessi ingresso vano scale e piccolo locale ripostiglio al piano rialzato, altro piccolo locale sottoscala, ampia cantina al piano seminterrato, sottotetto rustico non abitabile, non agibile e non accessibile.

Completa la proprietà un box singolo con accesso dalla corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1,

ha un'altezza interna di P.1 - mt 3,3.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 228 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/3, superficie 135, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI 19 BOVISIO-MASCIAGO, piano: T-1 - 2-S1

Coerenze:

Nord: altra unità; Est: via Carducci; Sud: cortile altra proprietà; Ovest: cortile altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

Immobile ristrutturato nel 1997.

B

box singolo a BOVISIO-MASCIAGO Via G. Carducci 19, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 228 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI 17 BOVISIO-MASCIAGO, piano: T

Coerenze:

Nord: altra unità; Est: via Carducci; Sud: altra unità; Ovest: cortile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,35 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:	€. 174.036,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.000,00
Data della valutazione:	13/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (12/05/2021) l'immobile risultava occupato dalla debitrice e figli

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:

Ordinanza di Divisione Giudiziale, stipulata il 30/05/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5633 di repertorio, trascritta il 03/10/2022 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 92476/137056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ORDINANZA DI DIVISIONE GIUDIZIALE EX ARTT.1113 E 2646 C.C. (con provvedimento del Giudice del 22/05/2024 la causa endoexecutiva RGN 5633/2022 è stata estinta ed è stata ordinata la cancellazione)

IL TUTTO COME RIPORTATO NEL CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

convenzione matrimoniale, stipulata il 23/01/2007 a firma di TRIBUNALE SEZIONE QUARTA CIVILE DI MONZA ai nn. 271 di repertorio, trascritta il 08/05/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 37649/57571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Parte del cortile comune distinto al mapp. 228, è gravata da servitù di uso esclusivo e perpetuo a favore delle porzioni immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato di cui al mapp. 228 subb. 505,501,503. Esiste servitù di passo pedonale e carraio.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/12/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 28930/149333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: € 247.899,31.

Importo capitale: € 165.266,21.

Durata ipoteca: 20 anni.

Derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulata da notaio D. Cambareri il 06/12/1999 rep. 4818 e trascritta il 16/12/1999 ai nn. 35954/120074. Annotazione n. 5611 del 09/03/2011 (atto di modifica di contratto di mutuo ipotecario)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/01/2017 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 61975 di repertorio, iscritta il 17/05/2017 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 10353/58055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: € 65.400,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2019 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA ai nn. 15488/2019 di repertorio, trascritta il 21/06/2019 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 52091/79994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2

pignoramento, stipulata il 17/01/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 265/2020 di repertorio, trascritta il 03/03/2020 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16401/27144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/1

pignoramento, trascritta il 16/10/1981 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 65685/51473, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Già ordinato di cancellazione in forza di ordinanza del Tribunale di Monza in data 28/06/1989 n. 1509 cronologico e in corso di cancellazione.

pignoramento, stipulata il 15/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 48 di repertorio, trascritta il 01/02/2024 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 8629/12252, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

IL TUTTO COME MEGLIO RIPORTATO NEL CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	102,46

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non pervenuti
Ulteriori avvertenze:

millesimi riportati nella compravendita:

- Millesimi appartamento: 86,22
- Millesimi box: 16,24

Dalle informazioni raccolte in loco, nonché dalle dichiarazioni rese dalla proprietà, (OTTOBRE 2021) NON v'è riscontro che per la gestione ordinaria e straordinaria delle unità facenti parte del fabbricato e della corte sia stato nominato un Amministratore di Condominio.

Vi sono tuttavia parti comuni, attualmente autogestite dai proprietari delle unità costituenti il compendio, per cui NON risulta documentazione scritta che ne regolamenti la gestione e manutenzione.

APE DELL'UNITA' NON NOTA.

L'unità immobiliare, non è attualmente dotata di A.P.E./A.C.E,

secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Scrittura Privata (dal 06/12/1999), con atto stipulato il 06/12/1999 a firma di notaio CAMBARERI DOMENICO ai nn. 4817 di repertorio, trascritto il 16/12/1999 a Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 81477/120073

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **181/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e formazione di tavolati interni, formazione aperture e adeguamento igienico, sostituzione pavimenti, adeguamento impianti, presentata il 19/11/1997 con il n. 28279 di protocollo

D.I.A. N. **44/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parziale tetto esistente, demolizione e ricostruzione solaio latero-cemento, formazione scala, demolizione e formazione tavolati interni., presentata il 20/03/1998 con il n. 6281 di protocollo

ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' N. **21705**, presentata il 07/07/1999 con il n. 14413 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alle pratiche edilizie n. 187/98, 222/98, 83/99.

Richiesta del 13/09/2000 prot. 19755 tesa ad ottenere attestazione di abitabilità

N. **187/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parziale tetto esistente,

formazione pensilina, modifiche interne., presentata il 02/10/1998 con il n. 22804 di protocollo

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA N. **19450**, per lavori di porzione di edificio a due piani fuori terra con ppartmenti al PT e 1 con cantina al piano seminterrato e box al piano terra., presentata il 20/09/1999 con il n. 19450 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **222/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/11/1998 con il n. 26953 di protocollo, rilasciata il 15/04/1999 con il n. 7746 di protocollo

D.I.A. N. **83/99 VARIANTE ALLA C.E. 222/98** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in variante alla C.E. 222/98 del 12/04/99, presentata il 30/04/1999 con il n. 9045 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. **NOTA IMPORTANTE:** Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al 2022. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria. PGT - piano di governo del territorio vigente: • approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 10/02/2014; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.25 del 18/06/2014; adottato con rettifica D.C.C. n. 15 del 30/03/2020

L'immobile ricade in zona: Ambito A3.1.75_S2

A3.1: alta densità (art. 28) isolati residenziali.

S2: rafforzamento dell'identità degli isolati centrali (art. 10)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si evidenzia che non sono stati reperiti gli atti di fabbrica relativi alla costruzione del fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Non è stata reperita la licenza edilizia di costruzione del fabbricato, pertanto sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle sole pratiche edilizie recuperate presso l'ufficio tecnico comunale:

Piano interrato: attualmente è utilizzato impropriamente come residenza con la presenza di una cucina.

Piano terra: si rilevano lievi difformità nelle dimensioni del locale

Piano primo: si rilevano lievi difformità nelle dimensioni dei locali, mentre le altezze delle porte fimestre risultano difformi. L'altezza della cucina risulta essere mt. 3,00 invece di 3,30, comunque conforme alle normative igienico sanitarie.

Piano sottotetto: il sottotetto non è stato possibile visitarlo, si tratta comunque di un locale non accessibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.1.000,00
- Oneri professionali compreso eventuale edeguamento altezza box: €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: migliore identificazione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento scheda catastale compresi diritti catastali esclusi oneri accessori: €.350,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle dichiarazioni di conformità non sono identificate le unità immobiliari di riferimento, inoltre sono incomplete. L'impianto sarà da ricollaudare e adeguare nel rispetto delle attuali normative. (normativa di riferimento delle dichiarazioni allegate alla pratiche comunali: DM 20/02/92 - G.U. N. 49 DEL 28/02/92 Art. 9 della L. 46/90)

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA G. CARDUCCI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOVISIO-MASCIAGO Via G. Carducci 19, della superficie commerciale di **127,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Porzione immobiliare posta in corte alla quale si accede mediante scala di proprietà esclusiva dalla via Carducci.

Unità costituita da appartamento ad uso abitazione di tre locali oltre i servizi posti al primo piano con annessi ingresso vano scale e piccolo locale ripostiglio al piano rialzato, altro piccolo locale sottoscala, ampia cantina al piano seminterrato, sottotetto rustico non abitabile, non agibile e non accessibile.

Completa la proprietà un box singolo con accesso dalla corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - S1,

ha un'altezza interna di P.1 - mt 3,3.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 228 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/3, superficie 135, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI 19 BOVISIO-MASCIAGO, piano: T-1 - 2-S1

Coerenze:

Nord: altra unità; Est: via Carducci; Sud: cortile altra proprietà; Ovest: cortile altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato.

Immobile ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 400

superstrada distante Km. 2,00

al di sopra della media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di immobile posto in una corte ristrutturata, con accesso diretto dalla via Carducci composto da:

Piano interrato:

ampia cantina di circa mq. 50,00

sottoscala ripostiglio circa mq. 16,00

Piano terra:

ripostiglio lavanderia circa mq. 7,00

Piano primo:

cucina mq. 7,28

soggiorno mq. 22,73

bagno mq. 5,06


camera matrimoniale mq. 14,00



camera singola mq. 10,40

(le superfici riportate sono state ricavate dalla pratica edilizia depositata in Comune)


Si evidenzia che il sottotetto per quanto risulta accatastato, non è accessibile e ha la sola funzione di intercapedine.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in monocottura mediocre  *infissi esterni*: ante a battente realizzati in legno. i serramenti sono gli originari allo stato della ristrutturazione risalente a 25 anni fa circa. Gli avvolgibili sono in PVC

pavimentazione interna: realizzata in monocottura. al di sotto della media 
 Box mediocre  *infissi interni*: ante realizzati in legno tamburato

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: le dichiarazioni non sono state reperite, così come il libretti delle manutenzioni. 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
vano scala PT - P1	27,00	x	60 %	=	16,20
appartamento P1	76,00	x	100 %	=	76,00
Ripostiglio PT	9,00	x	60 %	=	5,40
piano seminterrato sgombero	82,00	x	35 %	=	28,70
balconi	4,20	x	25 %	=	1,05
Totale:	198,20				127,35

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: Ristrutturato terra tetto, trilocale con ingresso indipendente e box posto al piano terra, posizione centrale.

Indirizzo: via E. Toti

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 174.504,00 pari a 1.312,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 174.504,00 pari a 1.312,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/11/2020

Descrizione: appartamento posto al piano primo al quale si accede mediante scala esclusiva composto da tre localie terrazzo con annesso locale sottotetto non abitabile e non agibile, locale box posto al piano terra.

Indirizzo: via Giosuè Carducci 17 - 19/A

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 140.368,00 pari a 1.376,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (30/06/2021)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

Note: Abitazioni civili con stato conservativo normale

OMI (30/06/2021)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: box

Borsino Immobiliare (24/10/2021)

Valore minimo: 941,50

Valore massimo: 1.241,03

Note: residenze in stabili di 2 fascia

Borsino Immobiliare (24/10/2021)

Valore minimo: 641,06

Valore massimo: 1.069,07

Note: Box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti o pubblicizzati, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI: superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili.

PARAMETRI QUALITATIVI:

- livello di piano
- esposizione

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato non sono stati applicati aggiustamenti in quanto i comparabili utilizzati hanno simile ubicazione, (grado di centralità, caratteristiche funzionali, dotazione di servizi), medesimo stato di conservazione, caratteristiche tipologiche simili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	174.504,00	140.368,00
Consistenza	127,35	133,00	102,00
Data [mesi]	0	0,00	46,00
Prezzo unitario	-	1.312,06	1.376,16

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.312,06	1.312,06

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		174.504,00	140.368,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-7.413,14	33.260,72
Prezzo corretto		167.090,86	173.628,72

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **170.359,79**
 Divergenza: 3,77% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,35 x 1.337,73 = **170.359,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.359,92**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.359,92**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA G. CARDUCCI 19

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BOVISIO-MASCIAGO Via G. Carducci 19, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

foglio 7 particella 228 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CARDUCCI 17 BOVISIO-MASCIAGO, piano: T

Coerenze:

Nord: altra unità; Est: via Carducci; Sud: altra unità; Ovest: cortile.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante mt. 400
superstrada distante Km. 2,00

al di sopra della media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box posto al piano terra con accesso dalla corte pavimentato e predisposto con basculante motorizzata

Non è nota la funzionalità dell'impianto elettrico ed il relativo allaccio.

Non è disponibile la conformità dell'impianto elettrici.

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	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	12,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 1.337,73 = **8.026,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.026,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.026,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati, inoltre sono stati analizzati i listini al fine di verificare la congruità dei valori.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,35	0,00	170.359,92	170.359,92
B	box singolo	6,00	0,00	8.026,38	8.026,38
				178.386,30 €	178.386,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima (OTTOBRE 2021).

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

Il valore assegnato è stato ponderato tendendo in considerazione la necessità di cancellare eventuali trascrizioni e iscrizioni a carico dell'aggiudicatario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.036,30**

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: **€. 36,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.000,00**

data 13/08/2024

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta