



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

739/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:
ANDREA MOSCARDINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LORELLA MATASSINI

CF:MTSLL60H67D969Z
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) P.ZZA MART. DI VIA FANI 90
telefono: 0287070922
fax: 0287070922
email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it
PEC: matassini.10375@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 739/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **6.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreni situati in via Papa Giovanni XXIII

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 8,20 € indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 € reddito dominicale 18,92 € indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco ceduo e seminativoIl terreno

B terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **45.066,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno parzialmente edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 45066, reddito agrario 279,30 € reddito dominicale 290,93 € indirizzo catastale: BERNAREGGIO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51.966,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.308.185,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.111.957,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale**, iscritta il 14/07/2021 a Milano 2 ai nn. 104232/18720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 n.rep.8695 emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 3.100.000,00.

Importo capitale: 2.500.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 05/11/2021 a Milano 2 ai nn. 157068/106831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/10/2021 n.rep.1938 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza

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 1/1, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Casali Paola ai nn. rep.10596/3879 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Milano 2 ai nn. 198495/130264.

Da potere di XXXXXXXXXX

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 20/07/1972 a firma di Notaio Gilardi di Monza ai nn. rep.7260 di repertorio, registrato il 27/07/1972 a UR Monza ai nn. vol 233 n. 4522

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 BERNAREGGIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **6.900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreni situati in via Papa Giovanni XXIII

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 9 (catasto terreni), partita 2644, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 3970, reddito agrario 1,23 € reddito dominicale 8,20 € indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp.185 , via Papa Giovanni XXIII, mapp. 6, mapp. 11
- foglio 12 particella 185 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2930, reddito agrario 18,16 € reddito dominicale 18,92 € indirizzo catastale: BERNAREGGIO
Coerenze: mapp. 31 , mapp. 186 , mapp. 9 , mapp. 11

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente bosco ceduo e seminativoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni in posizione centrale in zona definita nel P.G.T. "Aree di trasformazione urbana subordinate

alla redazione di Piano

Attuativo – ATU-PA (art.34 del Piano delle regole)

Morfologia e tipologia

Le ATU-PA (Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo) comprendono le aree del tessuto urbano consolidato che presentano possibilità insediative legate a situazioni di completamento.

Principio generale

Gli interventi ammessi nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo (ATU-PA) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di prossimità, valorizzando le opportunità di rifunzionalizzazione e prevedendo il completamento di iniziative insediative preesistenti.

Una volta completato l'intervento i comparti edificati assumono le regole previste per i tessuti assunti come riferimento e riportati nella Tabella riepilogativa

Interventi ammessi

Ogni intervento è soggetto a Piano Attuativo (PA), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e/o gli interventi di modifica della destinazione d'uso che interessino uno o più lotti di proprietà.

Ad avvenuta attuazione delle previsioni dei Piani Attuativi (PA), sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq esistente

Rc Rapporto di copertura fondiaria % esistente

Rp Rapporto di permeabilità % esistente

H Altezza massima ml. esistente

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi dell'articolo 9 delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano, nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo è ammesso un incremento nella misura massima del 5% della SLP prevista dalla tabella riepilogativa di cui al successivo comma 34.6, unicamente laddove si utilizzino diritti edificatori ceduti da aree destinate a servizi, secondo le modalità di cui al comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi.

Funzioni ammesse e parametri urbanistici (come tessuto R2a)

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,40 (esistente se >)

Rc Rapporto di copertura % 40 (esistente se >)

Rp Rapporto di permeabilità % 30

H Altezza massima ml 10,00 (esistente se >)

Come evidenziato dai certificati di destinazione urbanistica il **mapp. 9 del foglio 12** ha destinazione "aree di trasformazione urbana subordinata alla realizzazione di Piano attuativo .- ATU-PA per il 74% della sua superficie , Sede stradale per il 13% , servizi per il 13%; il **mapp. 185 del foglio 12** ha destinazione "aree di trasformazione urbana subordinata alla realizzazione di Piano attuativo .- ATU-PA per il 91% della sua superficie , Sede stradale per il 9% . Si ha pertanto

per il mapp. 9 $\text{mq } 3.970,00 * 0,74 = \text{mq } 2.937,80 * \text{mq/mq } 0,40 = \text{mq } 1.175,12$ di S.l.p.

per il mapp 185 $\text{mq } 2.930 * 0,91 = \text{mq } 2.666,30 * \text{mq/mq } 0,40 = \text{mq } 1.066,52$ di S.l.p.

per un totale di **mq 2.241,64** di superficie lorda di pavimento realizzabile

Al fine di perseguire gli obiettivi della riduzione di consumo di suolo, del miglioramento ambientale e della tutela del verde, si prescrive che nelle ATU-PA almeno il 20% della superficie territoriale del comparto edificatorio debba essere mantenuto privo di edificazioni, di urbanizzazioni, di pavimentazioni e di opere e manufatti edilizi di ogni tipo, caratterizzandosi come verde privato di pertinenza dell'intervento; tale porzione può essere considerata anche ai fini della verifica del parametro della superficie filtrante.

CONSISTENZA:

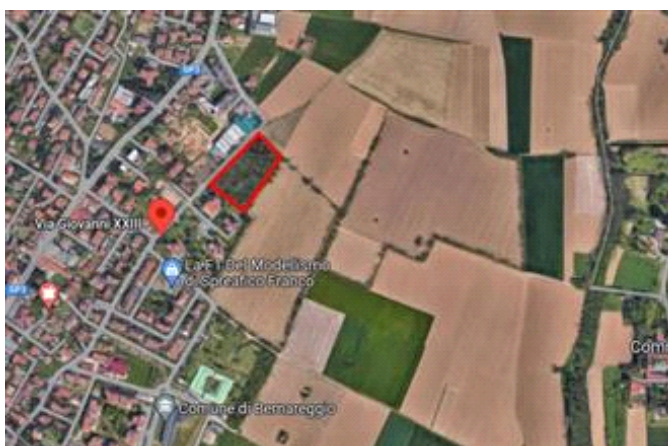
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*

*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie (mq) terreno al Fg 12 part. 9	3.970,00	x	100 %	=	3.970,00
Superficie (mq) terreno al Fg 12 part. 185	2.930,00	x	100 %	=	2.930,00
Totale:	6.900,00				6.900,00



ESTRATTO MAPPA



VISTA DALL'ALTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore del terreno edificabile viene applicato il metodo diretto o sintetico

I parametri di riferimento sono :

VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato

If ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso

VE mq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato

VE tot ovvero il valore dell'intero edificato

SL ovvero la superficie del lotto

La ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (10-30%)

 $Ve\ tot = sl \times If \times Ve\ mq \times la$

Nel caso specifico :

 $SL = mq\ 5.604,10$ Indice urbanistico $If = 0,4\ mq/mq$ Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato $Ve\ mq = €1.900,00$

La = 13%

Ve tot = 5.604,10 x 0,40 x 1.900 = €4.259.116,00

VL = 0,13 x 4.259.116 / 6.900 = €/mq 80,24

per un valore complessivo di mq 6.900 x €/mq 80,24 = €553.685,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **553.685,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 553.685,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 553.685,00**

BENI IN BERNAREGGIO VIA PAPA GIOVANNI XXIII

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BERNAREGGIO Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di **45.066,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno parzialmente edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 11 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 45066, reddito agrario 279,30 € reddito dominicale 290,93 €, indirizzo catastale: BERNAREGGIO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno adiacente ai mapp. 9 e 185 definito nel PGT vigente :

-Aree di trasformazione urbana subordinate alla realizzazione di Piano Attuativo – ATU-PA (PARTE 11%)

-Area E1 – Area agricola produttiva (PARTE 10%)

-Area E2 – Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici (PARTE 54%)

-Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (PARTE 64%)

-Servizi – S (PARTE 16%)

Le ATU-PA (Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo) comprendono le aree del tessuto urbano consolidato che presentano possibilità insediative legate a situazioni di completamento.

Indici urbanistici e parametri edilizi :

Uf Indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,40 (esistente se >)

Rc Rapporto di copertura % 40 (esistente se >)

Rp Rapporto di permeabilità % 30
H Altezza massima ml 10,00 (esistente se >)

Le aree E1 (Area agricola produttiva) sono destinate ad ospitare le strutture produttive agricole senza che le stesse risultino condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali ed entro cui è possibile consolidare le strutture produttive attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità produttive garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi.

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'articolo 59 della LR n. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie.

Le aree E2 (Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici) si distinguono in:

- aree di prossimità ai centri urbani da destinare prevalentemente alla salvaguardia paesistica ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico – ambientali;
- aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 36. Sono inoltre compatibili le destinazioni d'uso residenziali, limitatamente all'abitazione dell'imprenditore o del salariato agricolo con un massimo di 150 mq. di SLP.

Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare.

Nell'area E2 è inoltre consentito:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 25 ed altezza non superiore a ml. 2,50;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze di cui ai punti successivi;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 100 di SLP, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti,

mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Indici urbanistici e parametri edilizi

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della LR n. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

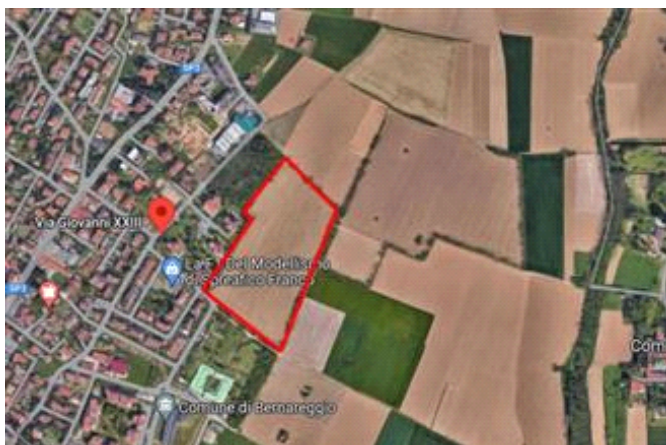
Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie;

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
Superficie in mq	45.066,00	x	100 %	=	45.066,00
Totale:	45.066,00				45.066,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore del terreno edificabile per la percentuale dell'11% di mq 45.066 = mq 4.957,26

viene applicato il metodo diretto o sintetico

I parametri di riferimento sono :

VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato

If ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso (mq/mq 0,40)

VE mq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato

VE tot ovvero il valore dell'intero edificato

SL ovvero la superficie del lotto

La ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato (10-30%)

Ve tot = sl x If x Ve mq x la

Nel caso specifico :

SL = mq 4.957,26

Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato = €1.900,00 / mq

La = 13%

Ve tot = 4.957,26 x 0,40 x 1.900 = €3.767.517,60

VL = (0,13 x 3.767.517,60)/4.957,26 = €98,80

per un valore complessivo di mq 4.957,26 x €/mq 98,80 = €489.777,30

Per la stima del restante terreno (Area E1 – Area agricola produttiva -Area E2 – Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici -Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

-Servizi – S è stato utilizzato il listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in provincia di Monza e Brianza ovvero delle quotazioni dei valori di mercato di terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture di ciascun comune .

I valori dei terreni di tipo seminativo asciutto ed irriguo , prato asciutto od irriguo, orto asciutto ed irriguo , colture florovivaistiche in comune di Bernareggio sono : min. €/ha 52.000 - max €/ha 75.000

Per il calcolo del valore più pertinente e adeguato alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche si utilizza un algoritmo che è il seguente :

Vfondo = V max *K1*K2*K3 ...Kn dove V max è il valore massimo -K = coefficiente numerico determinato , per ogni parametro di stima , secondo una predefinita scala di variabilità

Per cui , nello specifico caso si ha :

Fertilità buona 0,95

Giacitura pianeggiante 1

accesso sufficiente 0,975

Forma regolare 1

Ubicazione 1

Ampiezza grande 0,95

Vfondo = 75.000 * 0,95 * 1 * 0,975 * 1 * 1 * 0,95 = €/ha 65.995

Valore del terreno = €/mq 6,60 x 40.108,74 = €264.718,00

Valore complessivo : € €489.777,00 + €264.718,00 = €754.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

754.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **754.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **754.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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	terreno residenziale	6.900,00	0,00	553.685,00	553.685,00
B	terreno agricolo	45.066,00	0,00	754.500,00	754.500,00
				1.308.185,00 €	1.308.185,00 €

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: € **1.308.185,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € **196.227,75**

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: € **0,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **1.111.957,00**