



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotti

CUSTODE:

Avv. Lucia Uberti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Amato Polito**

CF: MTPNTN49L24B888E

con studio in MONZA (MB) Via San Gottardo, 75

telefono: 039322454

fax: 039322454

email: [ctu.amatopolito@gmail.com](mailto:ctu.amatopolito@gmail.com)

PEC: [antonio.amatopolito@geopec.it](mailto:antonio.amatopolito@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2025

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BUSNAGO via Libertà 24, della superficie commerciale di **79,98** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano ( privo di ascensore condominiale), composto da ingresso, soggiorno, tinello con angolo cottura, camera, bagno e balcone, con annessa cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 262 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 24, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario : appartamento di terzi, beni comuni, altro appartamento di terzi ed infine via libertà.il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 324 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 24, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario :autorimessa di terzi, cortile comune autorimesse al mapp 324/, altra autorimessa di terzi ed infine cortile al mapp.262 da cui si accede

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.600,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/09/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato. Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.

##### **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 08/05/2003 a firma di Notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 53175 di repertorio, iscritta il 21/04/2023 a Milano 2 ai nn. 54574/8917, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Ipoteca volontaria in rinnovazione alla ipoteca iscritta a Milano2 indata 14/05/2003 ai nn. 74692/13964

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/02/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 934 di repertorio, trascritta il 03/03/2025 a Milano 2 ai nn. 26475/18128, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo

*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>€. 2.627,73</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 12.390,24</b>

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge. Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'Amministratore del Condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato. L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. il cui contenuto si intende qui integralmente riportato.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/05/2003), con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di Notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 53174 di repertorio, trascritto il 14/05/2003 a Milano 2 ai nn. 74691/46990

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **330/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di condominio ad uso residenziale, rilasciata il 09/04/1963 con il n. 330 di protocollo, agibilità del 13/11/1964 con il n. 330 di protocollo

Licenza Edilizia N. **72/1973**, per lavori di costruzione delle autorimesse, rilasciata il 13/10/1973 con il n. 72 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia

Si precisa che il conteggio esatto degli oneri concessori viene eseguito dal tecnico comunale al momento della regolarizzazione delle opere abusive; il responsabile dell'ufficio tecnico determina, nella fase di esame della pratica edilizia in sanatoria, le opere sanabili al momento della richiesta della concessione in sanatoria. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e successive modificazioni).

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PPDD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita

risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

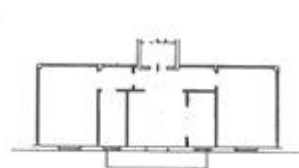
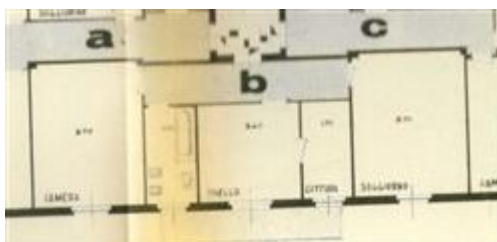
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €516,00
- prestazione professionale: €1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: elaborazione di n.2 schede catastali ( app.to+cantina) DOCCA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €140,00
- prestazione professionale: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BUSNAGO VIA LIBERTÀ 24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSNAGO via Libertà 24, della superficie commerciale di **79,98** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

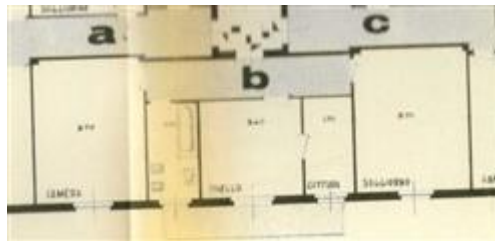
Appartamento al secondo piano ( privo di ascensore condominiale), composto da ingresso, soggiorno, tinello con angolo cottura, camera, bagno e balcone, con annessa cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 262 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 227,76 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 24, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario : appartamento di terzi, beni comuni, altro appartamento di terzi ed infine via libertà.il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano -Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.



### SERVIZI

campo da calcio



scuola per l'infanzia  
 asilo nido



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 m circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per ( ... ) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in colore bianco con doppio vetro



*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet nella camera da letto



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in tipo blindato



*scaie:* scala condominiale al centro del fabbricato completo di servoscala con rivestimento in con marmo



Degli Impianti:

*citofonico:* audio



*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V



*idrico:* sottotraccia



*termico:* centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato



CONSISTENZA:

Critero 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
corridoio ingresso	10,60	x	100 %	=	10,60
camera	20,00	x	100 %	=	20,00
camera	19,90	x	100 %	=	19,90
sala	13,50	x	100 %	=	13,50
cucinotto	6,30	x	100 %	=	6,30
bagno	6,30	x	100 %	=	6,30
cantina	5,60	x	25 %	=	1,40
balcone	6,60	x	30 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>88,80</b>				<b>79,98</b>





**ACCESSORI:**

**box singolo.**

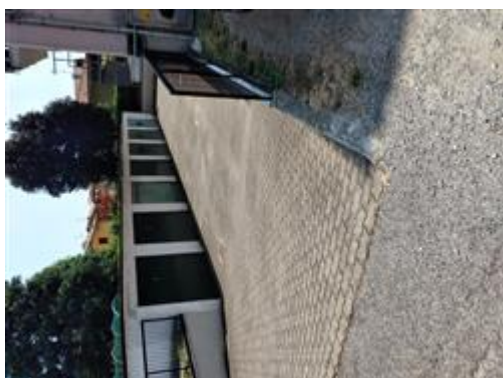
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 324 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Libertà 24, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario :autorimessa di terzi, cortile comune autorimesse al mapp 324/, altra autorimessa di terzi ed infine cortile al mapp.262 da cui si accede

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo mq 18 - (N.B. Il valore del box è assegnato a corpo; la percentuale indicata ha il solo fine di far calcolare automaticamente al programma il valore determinato per comparazione di beni similari.)	18,00	x	60 %	=	10,80
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>10,80</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: 3 locali con giardino privato, taverna e box doppio

Indirizzo: via Libertà

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 1.900,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/09/2025

Fonte di informazione: casa.it  
Descrizione: bilocale con servizio al piano terra  
Indirizzo: via G. Donizetti 7  
Superfici principali e secondarie: 72  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 09/09/2025  
Fonte di informazione: agenzia delle entrate CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI : atto maggio 2024  
Descrizione: appartamento di 92 mq categoria A/3  
Indirizzo: via F. D'Assisi  
Superfici principali e secondarie: 92  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.630,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 02/09/2025  
Fonte di informazione: agenzia delle entrate CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI : atto giugno 2024  
Descrizione: appartamento categoria A/3 + box  
Indirizzo: via M. Buonarroti  
Superfici principali e secondarie: 102  
Superfici accessorie: 17  
Prezzo: 138.000,00 pari a 1.159,66 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: agenzia delle entrate CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI : atto maggio 2024  
Descrizione: Appartamento categoria A/3 + box  
Indirizzo: via F. D'assisi  
Superfici principali e secondarie: 105  
Superfici accessorie: 20  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.360,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino Immobiliare (09/09/2025)  
Domanda: scarse  
Offerta: in esubero  
Valore minimo: 1.245,00

Valore massimo: 1.565,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	249.000,00	99.000,00	150.000,00	138.000,00	170.000,00
Consistenza	90,78	131,00	72,00	92,00	119,00	125,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.900,76	1.375,00	1.630,43	1.159,66	1.360,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.159,66	1.159,66	1.159,66	1.159,66	1.159,66

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	249.000,00	99.000,00	150.000,00	138.000,00	170.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-46.641,68	21.778,49	-1.414,79	-32.725,71	-39.683,70
<b>Prezzo corretto</b>	<b>202.358,32</b>	<b>120.778,49</b>	<b>148.585,21</b>	<b>105.274,29</b>	<b>130.316,30</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**141.462,52**

Divergenza: 47,98% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.*
- *L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;*
- *non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,98	x	1.558,30	=	<b>124.632,83</b>
Valore superficie accessori:	10,80	x	1.558,30	=	<b>16.829,64</b>
					<b>141.462,47</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti di Piano per edifici senza ascensore ( 0,90 secondo piano fuori terra)	-12.606,47

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 128.856,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 128.856,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base ai prezzi medi di mercato simili, siti nella medesima zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busnago, agenzie: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato : listino CAAM Camera di Commercio di Milano, rilevazione prezzi Agenzia del Territorio ( OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

### 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	79,98	10,80	128.856,00	128.856,00
				<b>128.856,00 €</b>	<b>128.856,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.256,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.600,00**

data 23/09/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Amato Polito