



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

491/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

Dott.ssa Mirca VENTURUZZO - E.mail: mirca.venturuzzo@studioventuruzzo.it - Tel.039/2497609

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 491/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PADERNO DUGNANO via Valassina 19, frazione Incirano, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare esaminata è costituita da appartamento di DUE LOCALI (zona cottura, bagno e adiacente ripostiglio con ingresso indipendente) posto al piano Terra di un piccolo edificio di due piani fuori terra composto, appare, da cinque unità immobiliari abitative con accesso da cortile recintato. L'alloggio ha un ripostiglio adiacente con accesso dal cortile ove è posta la lavatrice e la caldaia inerente l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento autonomo dell'appartamento che ha radiatori in alluminio. L'unità residenziale è servita anche da condizionamento nei locali soggiorno con split interno e compressore esterno. Dall'esterno, sul lato della strada di accesso (al mapp.135) dalla via Valassina l'appartamento appare avere un possibile ulteriore ingresso, oltre all'attuale, che permetterebbe l'accesso dall'attuale camera da letto ma non è stato possibile verificare che sia attualmente attivo oppure debolmente "murato" per sicurezza in quanto internamente vi è, su tutta la parete, un armadio e una *bouaserie* che non ne ha permesso la verifica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di Cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 138 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 20/05/2005 Pratica n. MI0406544 in atti dal 20/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 79068.1/2005), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via VALASSINA, 19, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/06/2015 Pubblico ufficiale FARINA GIANFRANCO Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 1886 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35631.1/2015 Reparto Coerenze: In contorno orario, da nord: appartamento di terzi, strada di accesso al mappale 135, area e immobile al mappale 139, cortile di accesso al fabbricato; Dall'estratto di mappa si evidenzia che al mappale 138 del fabbricato è affiancato il simbolo #. Il simbolo # nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata. Se la particella coincide con lo stato attuale dei luoghi basta fare una istanza per togliere il simbolo oppure, se occorre presentare un tipo di aggiornamento, scrivere in relazione che lo stato dei luoghi è conforme e quindi richiedere di togliere il simbolo.

L'intero edificio sviluppa DUE piano, DUE piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.700,00
Data di conclusione della relazione:	16/03/2025

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 **volontaria** attiva, iscritta il 08/06/2015 a Milano 2 ai nn. 53795/9295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Finanziamento ipotecario.

Importo ipoteca: 148.794,28.

Importo capitale: 74.397,14.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 16/01/2020 a Cons. Milano 2 ai nn. 4741/718, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca concessione amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 148.017,10.

Importo capitale: 74.008,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/11/2024 a Milano 2 ai nn. 145715/102894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare



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
Ulteriori avvertenze:	
NON VI E' COSTITUITO CONDOMINIO NEL FABBRICATO.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2015), con atto stipulato il 04/06/2015 a firma di Notaio in Cinisello B.mo dr. Gianfranco FARINA ai nn. 1886/1497 di repertorio, trascritto il 08/03/2015 a Milano 2 ai nn. 53793/35631

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2002 fino al 20/05/2005), con atto stipulato il 27/03/2002 a firma di Notaio in Paderno Dugnano dr. Lucio MOTTOLA ai nn. 199803 di repertorio di repertorio, trascritto il 05/04/2002 a Milano 2 ai nn. 42297/25455

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 20/05/2005 fino al 04/03/2015), con atto stipulato il 20/05/2005 a firma di Notaio in Milano dr. Cesare SURIANI ai nn. 123404/17436 di repertorio, trascritto il 01/06/2005 a Milano 2 ai nn. 80396/41290

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/03/2015 fino al 04/06/2015), con atto stipulato il 04/03/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 301 di rep./cron. 1176 di repertorio, registrato il 03/06/2015 a AdE Monza ai nn. 3652 , trascritto il 11/03/2015 a Milano 2 ai nn. 21485/14525

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla data del deposito della presente relazione non è stato possibile visionare le richieste pratiche edilizia presso l'ufficio tecnico edilizia provata comunale. Segue integrazione.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data del deposito della presente relazione non è stato possibile visionare le richieste pratiche edilizia presso l'ufficio tecnico edilizia provata comunale. Segue integrazione e conseguentemente non è stato possibile rilevare eventuali irregolarità edilizie in riguardo allo "stato di fatto" con lo





s"stato autorizzato"; segue integrazione.



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 PADERNO DUGNANO VIA VALASSINA 19, FRAZIONE INCIRANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO via Valassina 19, frazione Incirano, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare esaminata è costituita da appartamento di DUE LOCALI (zona cottura, bagno e adiacente ripostiglio con ingresso indipendente) posto al piano Terra di un piccolo edificio di due pianio fuori terra composto, appare, da cinque unità immobiliari abitative con accesso da cortile recintato. L'alloggio ha un ripostiglio adiacente con accesso dal cortile ove è posta la lavatrice e la caldaia inerente l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento autonomo dell'appartamento che ha radiatori in alluminio. L'unità residenziale è servita anche da condizionamento nei locali soggiorno con split interno e compressore esterno. Dall'esterno, sul lato della strada di accesso (al mapp.135) dalla via Valassina l'appartamento appare avere un possibile ulteriore ingresso, oltre all'attuale, che permetterebbe l'accesso dall'attuale camera da letto ma non è stato possibile verificare che sia attualmente attivo oppure debolmente "murato" per sicurezza in quanto internamente vi è, su tutta la parete, un armadio e una *bouaserie* che non ne ha permesso la verifica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di Cm. 280. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 138 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 20/05/2005 Pratica n. MI0406544 in atti dal 20/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 79068.1/2005), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via VALASSINA, 19 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/06/2015 Pubblico ufficiale FARINA GIANFRANCO Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 1886 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35631.1/2015 Reparto Coerenze: In contorno orario, da nord: appartamento di terzi, strada di accesso al mappale 135, area e immobile al mappale 139, cortile di accesso al fabbricato; Dall'estratto di mappa si evidenzia che al mappale 138 del fabbricato è affiancato il simbolo #. Il simbolo # nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata. Se la particella coincide con lo stato attuale dei luoghi basta fare una istanza per togliere il simbolo oppure, se occorre presentare un tipo di aggiornamento, scrivere in relazione che lo stato dei luoghi è conforme e quindi richiedere di togliere il simbolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa DUE piano, DUE piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO ALLOGGIO DA CORTILE



PROSPETTO INTERNO DA CORTILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SECONDO ACCESSO
ESTERNO



PROSPETTO DALLA VIA INTERNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO DALLA VIA INTERNA



VISTA CORTILE DI
ACCESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOCALIZZAZIONE DELLO STABILE



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE DELL'UNITÀ NEL QUARTIERE

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
spazi verde
negozi al dettaglio
municipio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 Km.
superstrada distante 800 mt.
autobus distante 200 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è costituito da DUE LOCALI e servizi (zona cottura e bagno, oltre a ripostiglio adiacente con ingresso dal cortile interno dell'edificio). L'ingresso, dal cortile dell'edificio, immette nel soggiorno, dal quale si accede alla "zona cottura" o al disimpegno che serve sia il bagno che la camera "da letto"; il corridoio ha un abbassamento "portante" con accesso dalla camera da letto. La porta di ingresso è di tipo "di sicurezza" e le porte interne sono di tipo "cieco" tamburate mentre gli infissi esterni hanno struttura in alluminio, con vetro-doppio, avvolgibili in p.v.c. e inferriate di sicurezza in ferro. La pavimentazione ed i rivestimenti del vano bagno e "zona cottura" sono eseguiti con piastrelle di ceramica. Il ripostiglio ha accesso indipendente dal cortile ed all'interno vi è la caldaia e la lavatrice; la pavimentazione del vano è eseguita con piastrelle di ceramica e la porta di ingresso è in lamiera di ferro.

Nota: Dall'esterno, sul lato della strada di accesso (al mapp.135) dalla via Valassina l'appartamento appare avere un possibile ulteriore ingresso, oltre all'attuale, che permetterebbe l'accesso dall'attuale camera da letto ma non è stato possibile verificare che sia attualmente attivo oppure debolmente "murato" per sicurezza in quanto internamente vi è, su tutta la parete, un armadio e una *bouaserie* che non ne ha permesso la verifica.

Delle Componenti Edilizie:

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 7 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio con vetro doppio

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in p.v.c . Esternamente vi sono le inferriate di sicurezza.

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato "cieche"

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in "di sicurezza"

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in bagno e "zona cottura" realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in ventilatori/split (solo soggiorno)

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

Delle Strutture:

solai: laterocemento



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



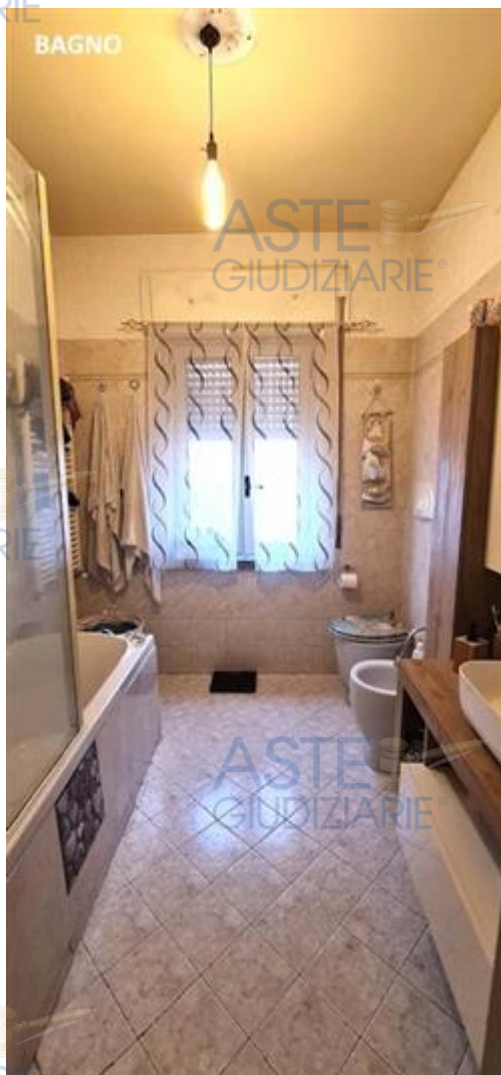
Zona Cottura



Soggiorno/Cottura/Ingresso



ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera/Corridoio



Soggiorno



Camera da Letto

CLASSE ENERGETICA:



[EPH 256,87 Kwh/mqa (scaduto) KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1516600080012 (scaduto nell'anno 2022)
registrata in data 02/07/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e ripostiglio	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00



Camera da letto



Ripostiglio



VISTA "SECONDO INGRESSO" ESTERNO



VISTA CORTILE DI ACCESSO



Vista "secondo possibile accesso" dalla via di ingresso



Vista cortile di accesso



Prospetto dell'alloggio e cortile interno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia Style Casa - Garbagnate M.se Albiate

Descrizione: bilocale al primo ed ultimo piano di una piccola palazzina con solo tre famiglie. L'appartamento ha soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che collega la camera da letto, ed il bagno, L'immobile si presenta in buone condizioni sia interne che es

Indirizzo: via Guglielmo OBERDAN

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 1.661,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 102.600,00 pari a 1.578,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia DIVINA serv. imm.ri - Paderno Dugnano

Descrizione: APPARTAMENTO DI DUE LOCALI CON CANTINA E SOLAIO DI 40 MQ PRIVO DI SPESE CONDOMINIALI. sita al secondo piano senza ascensore all'interno di una stupenda palazzina quadrifamiliare storica tenuta in ottime condizioni. L'appartamento ha ingresso, soggiorno

Indirizzo: via Reali

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 40

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.239,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 113.050,00 pari a 1.177,60 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia Opus Real Estate - Desio

Descrizione: Appartamento comodo con stazione Ferrovie Nord in contesto di corte - poche spese condominiali - appartamento DUE locali posto al piano primo ed ultimo; ingresso, soggiorno, cucina semiab., disimpegno, camera mat.le e bagno. la pavimentazione è in mo

Indirizzo: via Coti Zelati, 57 - Palazzolo M.se/Paderno

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.753,85 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona D1 / Periferica / Abitazione tipo Economico - Normale (09/03/2025)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 2° sem. 2024 - zona D1 / Periferica / Abitazione Civile - Normale (09/03/2025)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona Periferica - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati, epoca o di pregio (09/03/2025)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.000,00

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona Periferica - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (09/03/2025)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione con similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell' unità immobiliare esaminata, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili in zona oltre al grado di conservazione dell' unità stessa, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono interviste in zona con agenzie immobiliari sul territorio e valori di vendita edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 1.700,00 = 86.700,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 12 di 14



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 86.700,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 86.700,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione con similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell' unità esaminata, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Anche in riferimento ad interviste con agenzie di zona e alle rilevazioni dei prezzi degli immobili edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano- Comune di Paderno Dugnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: di zona , osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - edite dall'Agenzia delle Entrate) e C.C.I.A.A. sulla piazza di Monza Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	51,00	0,00	86.700,00	86.700,00
				86.700,00 €	86.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare visionata non risulta comodamente divisibile.

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:**€. 86.700,00****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:

€. 86.700,00

data 16/03/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 13 di 14



Daniele Zago



tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 14 di 14

