



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 497/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott. Pino Sorrentino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Vittorio Basilico**

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 497/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a CARATE BRIANZA Via Giacomo Matteotti (angolo Via Don C. Mattavelli) 30, della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ubicato al piano secondo di stabile condominiale senza ascensore; composto da locale soggiorno cucina, due ampie camere, un bagno, ripostiglio e piccolo balcone con affaccio sul cortile interno, oltre cantina al piano interrato.

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

- foglio 10 particella 419 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti 30, piano: 2 / S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord-est a corpo e in senso orario - appartamento: prospetto di via Matteotti (angolo via Mattavelli), altra UI, vano scale e pianerottolo comune, affaccio su cortile interno, altra proprietà - cantina: terrapieno su via Matteotti (angolo via Mattavelli), altra UI, corridoio comune, Terrapieno su altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.538,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.538,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/05/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

L'immobile al momento dell'accesso, avvenuto con il Custode Giudiziario, risultava occupato senza titolo dall'occupante e famiglia.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

##### 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, stipulata il 12/07/2011 a firma di Ruta Francesco ai nn. 284583/22701 di repertorio, iscritta il 02/08/2011 a Milano 2 ai nn. 92303/53789, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;.

Importo ipoteca: 172.500,00 €.

Importo capitale: 115.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/09/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 8753 di repertorio, trascritta il 21/10/2024 a Milano 2 ai nn. 140798/99479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili

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:

Nell'immobile non risulta costituito alcun condominio; secondo le informazioni raccolte le spese

delle pulizie e dell'energia elettrica per le parti comuni vengono ripartite con accordi verbali tra i condomini.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile ed all'atto di provenienza allegato.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2011), con atto stipulato il 12/07/2011 a firma di Ruta Francesco ai nn. 284582/22700 di repertorio, trascritto il 02/08/2011 a Milano 2 ai nn. 92303/53789

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 12/07/2011), con atto stipulato il 28/03/1983, registrato il 27/09/1983 a Desio ai nn. 64 vol. 418, trascritto il 24/03/1984 a Milano 2 ai nn. 23381/19281.

Testamento olografo pubblicato il 22/09/1983 rep. 43654/2264 da Notaio Francesco Pittaluga, trascritto a Milano 2 il 04/10/1983 ai nn. 54566/43298 - accettazione eredità trascritta il 11/05/1987 a Milano 2 ai nn. 37878/28085

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse potrebbero dover rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. Inoltre, 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 e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie che non è stato possibile visionare.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **17/1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una casa di abitazione, presentata il 05/03/1959, rilasciata il 25/06/1959, agibilità del 17/05/1961.

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie. Si declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, non riscontrabili dalla documentazione allegata dalle parti.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.

Inoltre, 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 e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**NOTA:** si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del bene oggetto di pignoramento, si segnala altresì che esistono difformità inerenti anche l'intero stabile e le parti comuni che per poter essere sanate necessitano dell'intervento di tutti i proprietari delle unità immobiliari dello stabile

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala che la disposizione delle porzioni interne dell'intero fabbricato non appare conforme alla pratica di costruzione visionata (difformità delle parti comuni dello stabile tra cui diversa distribuzione delle scale di accesso ai piani, diversa distribuzione delle unità abitative e delle cantine e in genere diverso numero di unità abitative e un piano oltre a quanto indicato nei disegni). Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto della presente si segnala che internamente esistono anche alcune difformità rispetto alla scheda catastale tra cui demolizione di tavolati divisorii e altre modifiche distributive interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria inerente l'unità abitativa (oltre a pratica di sanatoria inerente le parti comuni)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica sanatoria (difformità unità immobiliare): €1.500,00
- oneri tecnici predisposizione pratica sanatoria (difformità parti comuni - quota indicativa): €1.500,00
- Oneri e sanzioni amministrative (per sanatoria unità immobiliare - si indica l'importo minimo prevedibile): €516,00
- Oneri e sanzioni amministrative (per sanatoria parti comuni - si indica la quota parte







prevedibile spettante al proprietario dell'unità in caso di applicazione della sanzione massima): €2.580,00

L'importo degli oneri e delle sanzioni può essere stabilito con certezza solo mediante presentazione della pratica di sanatoria ai competenti uffici; l'importo indicato è il minimo previsto e potrebbe subire incrementi a seguito della determinazione dei competenti uffici comunali. Inoltre si segnala che sarà necessario provvedere ad una sanatoria anche delle parti comuni condominiali (i cui costi dovranno essere suddivisi in quota tra i differenti proprietari). **NOTA BENE:** le difformità inerenti all'intero stabile e le parti comuni per poter essere sanate necessitano dell'intervento e dell'accordo di tutti i proprietari delle unità immobiliari dello stabile.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetriche interne dell'unità immobiliare  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: €800,00
- diritti catastali: €100,00

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità planimetrica delle parti comuni che devono essere sanate da tutti i proprietari dello stabile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratiche catastali (si indica la quota parte di spettanza): €1.200,00
- diritti catastali (quota parte di spettanza): €200,00

Si segnala che esistono difformità relative all'intero stabile, in particolar modo sulle parti comuni (ingressi, scale, pianerottoli condominiali, etc.) che per poter essere sanate necessitano l'intervento di tutti i proprietari dello stabile.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA GIACOMO MATTEOTTI (ANGOLO VIA DON C. MATTARELLI) 30

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARATE BRIANZA Via Giacomo Matteotti (angolo Via Don C. Mattarelli) 30,

della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento ubicato al piano secondo di stabile condominiale senza ascensore; composto da locale soggiorno cucina, due ampie camere, un bagno, ripostiglio e piccolo balcone con affaccio sul cortile interno, oltre cantina al piano interrato.

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

- foglio 10 particella 419 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti 30, piano: 2 / S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord-est a corpo e in senso orario - appartamento: prospetto di via Matteotti (angolo via Mattavelli), altra UI, vano scale e pianerottolo comune, affaccio su cortile interno, altra proprietà - cantina: terrapieno su via Matteotti (angolo via Mattavelli), altra UI, corridoio comune, Terrapieno su altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 600 mt  
ferrovia distante 2.8 km  
superstrada distante 1.8 km

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) di stabile condominiale in condizioni di conservazione non ottimali e senza ascensore. Le finiture di facciata sono quelle originali dell'epoca di costruzione e non appaiono essere mai stati eseguiti interventi di ristrutturazione.

L'unità si compone di locale soggiorno cucina, due ampie camere, un bagno, ripostiglio e piccolo balcone con affaccio sul cortile interno, oltre cantina al piano interrato. Le finiture interne dell'appartamento sono di realizzazione relativamente recente (pavimentazioni e rivestimenti) e si presentano in buone condizioni di conservazione. Le porte interne sono di recente sostituzione. I serramenti esterni sono in condizioni di conservazione discrete, in parte in legno ed in parte in alluminio.

Degli Impianti:



**elettrico:** sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media   
**conformità:** non conforme. L'impianto **termico:** autonomo con alimentazione in metano i   
 funzionante ma non è stata reperita nessuna diffusori sono in termosifoni **conformità:** non   
 dichiarazione di conformità conforme. L'impianto è funzionante ma non è stata   
 reperita nessuna dichiarazione di conformità

CLASSE ENERGETICA:



[176,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108015-000041/11 registrata in data 04/07/2011

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>86,10</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Centrale / CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 918/2018

Descrizione: Appartamento mq. 70, p. 1°, un locale soggiorno, angolo cottura, camera studio e bagno





oltre a servitù perpetua su vano ripostiglio n. 18. Annessa cantina di mq. 25, piano terra., 1

Indirizzo: Via Verdi , 1 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

Valore Ctu: 41.807,30 pari a: 597,25 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.500,00 pari a: 450,00 Euro/mq

Distanza: 65.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 698/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 53,15, occupato sino al 31/12/2020, piano 1-S1, soggiorno con angolo cottura e bagno oltre servizi. Cantina di mq. 1,98, piano S1., 5

Indirizzo: Via Sant'Ambrogio, 49 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.500,00 pari a 801,89 Euro/mq

Valore Ctu: 52.875,00 pari a: 997,64 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 754,72 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 2



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 698/2016

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 97,85 mq (occupato sino al 30/06/2020) posto al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno oltre servizi., 6

Indirizzo: Via Sant'Ambrogio 49 Carate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 927,84 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.237,11 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.000,00 pari a: 1.237,11 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 1



#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare





Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: Annuncio compravendita

Descrizione: appartamento composto da ingresso, salone con cucina, tre camere da letto e due bagni - ristrutturato internamente

Indirizzo: Via Matteotti 30

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.445,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 135.150,00 pari a 1.228,64 Euro/mq



#### COMPARATIVO 6



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: annuncio compravendita

Descrizione: appartamento di tre locali posto al secondo piano.

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.410,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 93.500,00 pari a 1.198,72 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:



La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservazione dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.



Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

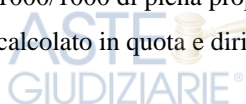
Valore superficie principale: 86,10 x 940,00 = 80.934,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 80.934,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.934,00



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona.

I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento.

Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile).

Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);

- balconi, terrazzi e similari: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);

- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.

Le superfici indicate sono state rilevate dalle planimetrie comunali e/o catastali (previa verifica a campione della loro esattezza eseguita con rilievo metrico di alcune dimensioni caratteristiche), tuttavia sono suscettibili di moderate variazioni.

La valutazione avviene dopo aver eseguito sopralluogo in loco al fine di verificare lo stato di conservazione e manutenzione dei beni e di adeguare conseguentemente i valori di comparazione. Nella valutazione del valore unitario sono stati considerati anche gli eventuali interventi di adeguamento / ripristino / messa in pristino / etc. eventualmente ipotizzabili (anche se non specificati direttamente e separatamente nella presente relazione).

Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di



sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti.

Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio); , ed inoltre: Annunci compravendita

#### 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	86,10	0,00	80.934,00	80.934,00
				<b>80.934,00 €</b>	<b>80.934,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 8.396,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 72.538,00**

#### 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:

€ 72.538,00

data 16/05/2025



il tecnico incaricato  
Ing. Vittorio Basilico

