



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:  
Dott. Ernesto Conforti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Francesco Nicola Scamuzzi**

CF:SCMFNC71R07F918S  
con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2  
telefono: 0396778879  
email: f.scamuzzi@virgilio.it  
PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a LISSONE, Via Giosuè Carducci 88, della superficie commerciale di **74,98** mq per la quota di:

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

**Appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo di un edificio condominiale e costituito da due locali, ripostiglio, balcone e servizi, con annesso vano di soffitta, agibile non abitabile, al piano quarto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-4, ha un'altezza interna di 3,12 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 91 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 88, piano: 1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: scala comune, appartamento di altra proprietà al sub 703, fabbricato al mapp. 95 e prospetto sul cortile al mapp. 202. Superficie catastale totale mq. 82; escluse aree scoperte mq. 74.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1958 e ristrutturato nel 2003.

**A.I**

**Soffitta** agibile e non abitabile posta al piano quarto e costituita da 1 locale, sviluppa una superficie commerciale di **4,15** mq.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini da nord in senso orario: soffitta di altra proprietà, prospetto su Via Carducci, altra u.i., corridoio comune di accesso.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,15 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.745,44</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto stipulato il 01/06/2007 a firma del Notaio Sandro Sedita ai nn. 58371/4601 di repertorio, iscritta il 18/06/2007 a Milano 2 ai nn. 93276/25015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , .

Importo ipoteca: € 299.000,00.

Importo capitale: € 149.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni

**ipoteca legale** attiva derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso il 27/09/2017 dall'Agenzia delle Entrate ai nn. 10505/6817 di repertorio, iscritta il 29/09/2017 a Milano 2 ai nn. 115352/21485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo ipoteca: € 181.582,54

Importo capitale: € 90.791,27

**ipoteca legale** attiva derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso il 07/01/2020 a firma di Agenzia Entrate-Riscossione ai nn. 15561/6820 di repertorio, iscritta il 09/01/2020 a Milano 2 ai nn. 1821/268, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 47.770,56

Importo capitale: € 23.885,28

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento** notificato il 14/02/2022 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 460 di repertorio, trascritto il 25/02/2022 a Milano 2 ai nn. 23933/16182, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento di immobili

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Decreto di sequestro conservativo** del 09/11/2017 a firma del Tribunale di Monza ai nn. 11395 di repertorio, trascritto l'11/12/2017 a Milano 2 ai nn. 148683/95538, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro ██████████

Sequestro conservativo fino alla somma di € 111.051,51

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.075,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.044,91
Millesimi condominiali:	53,610

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile
- cause in corso: nessuna
- presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno
- speciali vincoli storici o paesaggistici. nessuno

**N.B. in sede di sopralluogo non si è potuto verificare la natura del manto di copertura che, da vista satellitare, pare essere costituito da lastre di fibrocemento: potrebbe dunque trattarsi di lastre contenenti amianto (Eternit).**

**Interpellato in merito, l'amministratore del Condominio non ha fornito chiarimenti. Nell'eventualità che si tratti di Eternit, la futura bonifica sarà di competenza dell'intero condominio e, per quota millesimale, a carico di ciascun condomino.**

**Si è tenuto conto di tale eventualità applicando una riduzione del 4% sul valore di stima.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/2007) stipulato il 01/06/2007 a firma del Notaio Sandro Sedita ai nn. 58370/4600 di repertorio, trascritto il 18/06/2007 a Milano 2 ai nn. 93275/48802.

Acquisto da [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/1977 fino al 10/01/1992), stipulato il 13/07/1977 a firma del Notaio Insinga ai nn. 20261 di repertorio

Proprietario da oltre il ventennio

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

per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 10/01/1992 fino al 23/12/2002), registrata il 29/06/1992 a Monza ai nn. 41 vol. 296.

Successione in morte di [REDACTED] deceduto il 10/01/1992; eredità devolutasi in base a testamento olografo in data 30/05/1977, pubblicato per atto dott. Giovanni Erba in data 18/03/1992 ai nn. 24340/2443 di rep., registrato a Monza, atti pubblici, in data 27/03/1992 ai nn. 1474 serie 1S, **la cui accettazione tacita è stata trascritta il 30/06/1992 ai nn. 53246/37312**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2002 fino al 01/06/2007) stipulato il 23/12/2002 a firma del Notaio Evelina Pomarici ai nn. 268138 di repertorio, trascritto il 16/01/2003 a Milano 2 ai nn. 6726/4712.

Acquisto da [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **107/57**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa civile ad uso abitazione e negozi rilasciata il 13/05/1957 con il n. 107 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **U.T 918/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica e nuovi balconi; domanda di condono presentata il 05/06/1986 con il n. 918 di protocollo, rilasciata il 12/10/1995 con il n. 2314 di protocollo.

N.B: In aggiunta a c.e. in sanatoria n.2311-2312-2313

Denuncia di Inizio Attività intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione interna e frazionamento in due unità immobiliari, presentata il 17/06/2002 con il n. 23025 di protocollo e Variante in corso d'opera del 16/11/2002; abitabilità rilasciata il 09/04/2003 con il n. 20793 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera CC n. 83 del 18/11/2019 vigente dal 08/04/2020; l'immobile ricade in zona B -Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.34 NTA.- vedere allegato doc 3 "estratti urbanistici"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di porta fra locale bagno/wc e zona giorno (normativa di riferimento: Regolamento edilizio, regolamento locale d'igiene)

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

Costi di regolarizzazione:

- Formazione di porta su vano murario con imbotte esistente (stima): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (stima)

Questa situazione è riferita al locale antibagno

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne non denunciate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche diritti catastali (stima): €.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (stima)

Questa situazione è riferita solamente all' appartamento

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne non autorizzate (normativa di riferimento: PGT, L.R n 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria art. 6-bis DPR 380/01 per opere già eseguite, e successiva SCIA per agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- Spese tecniche e diritti comunali per CILA (stima): €.1.750,00
- SCIA per agibilità (stima): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 75 giorni (stima).

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento .

N.B: Le modifiche interne eseguite comportano anche il rilascio di una nuova dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico da depositarsi per l'ottenimento dell'agibilità, previa eventuale regolarizzazione, con opere, del medesimo

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

BENI IN LISSONE VIA GIOSUÈ CARDUCCI 88

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a LISSONE, Via Giosuè Carducci 88, della superficie commerciale di **74,98** mq per la quota di:

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

**Appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo di un edificio condominiale e costituito da due locali, ripostiglio, balcone e servizi, con annesso vano di soffitta, agibile non abitabile, al piano quarto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-4, ha un'altezza interna di 3,12 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 91 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 88, piano: 1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: scala comune, appartamento di altra proprietà al sub 703, fabbricato al mapp. 95 e prospetto sul cortile al mapp. 202. Superficie catastale totale mq. 82; escluse aree scoperte mq. 74.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, di cui 5 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1958 e ristrutturato nel 2003.



Vista del fabbricato condominiale da Via Carducci



Vista dal cortile interno



Vista dal cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in area mista residenziale/commerciale. (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Desio, Muggiò). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza, Oratorio di San Carlo, Palazzo Terragni.

SERVIZI

asilo nido

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,5 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,5 km circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento in oggetto è situato in zona stazione, a pochi passi dalla stazione ferroviaria di Lissone-Muggiò, non lontano dal centro e dai principali servizi quali scuole, poste, banche, farmacie, supermercati ecc..

Il fabbricato è stato edificato a fine anni '50, è stato oggetto di ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie negli anni successivi ed attualmente si trova in buone condizioni d'uso e manutenzione; esso è costituito da un piano terra ad uso negozi di vicinato con affaccio diretto sulla Via Carducci, quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni, ed un piano interrato destinato a cantine e servizi tecnici; il retro si affaccia su un cortile comune identificato alla particella 202 del Fg. 39.

All'appartamento, posto al piano primo, si accede mediante scala comune interna priva di ascensore; esso è composto da una zona ingresso che disimpegna in unico ambiente privo di porte, un soggiorno ed un cucinotto separati da una parete divisoria; la zona "notte" è costituita da un

disimpegno, una camera da letto, un bagno/wc ed un ripostiglio. L'appartamento è dotato di un ampio balcone/veranda parzialmente coperto con strutture leggere metalliche e tende solari: la distribuzione dei locali è funzionale, i locali sono ben aerati ed illuminati.

Le caratteristiche edilizie, impiantistiche e di finitura sono di tipo civile medio; lo stato di uso e manutenzione è buono.

All'appartamento è annesso un locale di soffitta, agibile e non abitabile, posto al piano quarto sottotetto e a cui si accede dalla scala comune; esso ha una dimensione interna di circa mt. 4,00 x 5,40, altezza massima di mt. 2,38 circa e minima mt. 1,00 circa; la struttura di copertura è in c.a, i divisori sono in laterizio, la finitura è al rustico, l'aeroilluminazione avviene da apertura finestrata su parete verticale di facciata: le condizioni d'uso e manutenzione sono discrete.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> tipologia non verificabile, costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde e piana, costruita in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite a cassavuota in laterizio; coibentazione non verificabile-improbabile, il rivestimento è realizzato con intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in PVC e vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili realizzate in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> rifiniti con intonaco civile e/o gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante a battente e a libro realizzate in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in fibrocemento o equivalente; coibentazione non verificabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzata in legno tamburato e blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio, conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V,	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

conformità: conforme

*fognatura:* separata, la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas:* fuoritraccia con alimentazione a metano, conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile; conformità: conforme.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

N.B.:riscaldamento acqua sanitaria realizzato con boiler a gas

*telefonico:* sottotraccia conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* centralizzato con alimentazione a gas metano; i diffusori sono termosifoni in alluminio con valvole termostatiche; conformità: conforme

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Ingresso dell'appartamento



zona soggiorno



zona cottura



bagno/wc



camera



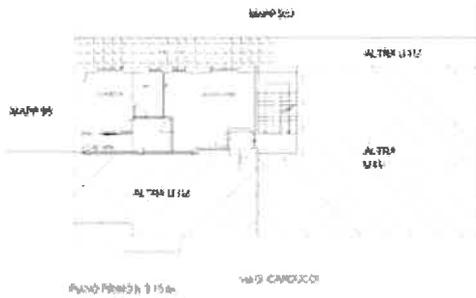
balcone/veranda

CONSISTENZA:

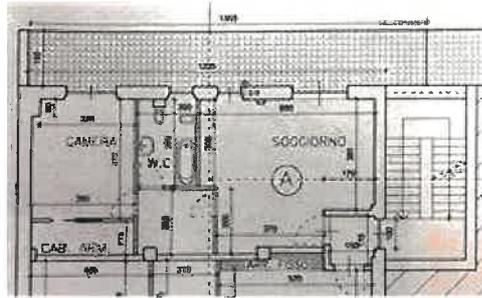
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

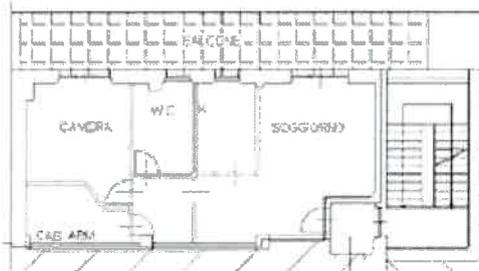
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali d'abitazione	67,00	x	100 %	=	67,00
balcone/veranda	26,60	x	30 %	=	7,98
<b>Totale:</b>	<b>93,60</b>				<b>74,98</b>



planimetria catastale



planimetria dell'appartamento approvata



planimetria dello stato attuale dell'appartamento

**ACCESSORI:**

**Soffitta** agibile e non abitabile posta al piano quarto e costituita da 1 locale, sviluppa una superficie commerciale di **4,15** mq.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini da nord in senso orario: soffitta di altra proprietà, prospetto su Via Carducci, altra u.i., corridoio comune di accesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale di sottotetto agibile e non abitabile	16,60	x	25 %	=	4,15
<b>Totale:</b>	<b>16,60</b>				<b>4,15</b>



corridoio comune di accesso



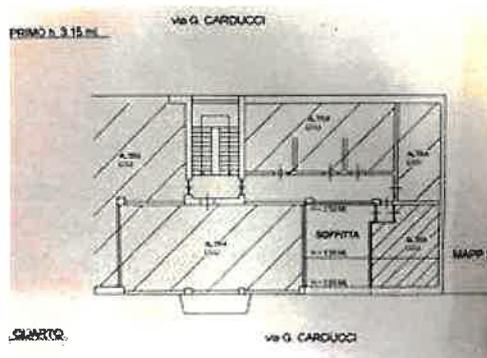
interno



interno



planimetria catastale



planimetria della soffitta approvata

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,98	x	1.550,00	=	<b>116.219,00</b>
Valore superficie accessori:	4,15	x	1.550,00	=	<b>6.432,50</b>
					<b>122.651,50</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 122.651,50</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 122.651,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico-comparativo basata su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della comoda posizione urbana, del buono stato di conservazione ed uso sia dell'appartamento sia del fabbricato condominiale, della buona funzionalità d'uso dell'appartamento in relazione alla distribuzione dei locali sia principali sia accessori quali disimpegni,

ripostigli, sgombero (soffitta); pregevole anche il balcone/veranda.

In negativo si è tenuto conto dell'età del fabbricato, delle scarse caratteristiche di isolamento termico, di una sensibile obsolescenza delle caratteristiche edilizie generali.

Il valore di stima è stato assunto tenendo conto anche dell'assenza di garanzia per vizi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei Prezzi degli immobili della Provincia di Monza e Brianza edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it

#### 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	74,98	4,15	122.651,50	122.651,50
				<b>122.651,50 €</b>	<b>122.651,50 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
eventuale presenza di eternit in copertura	-4%
	-4.906,06
	<b>4.906,06 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 112.745,44

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 245,44</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.500,00</b>

data 15/06/2023

il tecnico incaricato  
Dott. Arch. Francesco Nicola Scamuzzi