



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 788/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Fabrizio Prati**

CF:PRTFRZ72C31F205S  
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8  
telefono: 0392024428  
email: [fabrizio@studioprati.eu](mailto:fabrizio@studioprati.eu)  
PEC: [fabrizio.prati@geopec.it](mailto:fabrizio.prati@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 788/2019

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a MEDA VIALE LOMBARDIA 134, della superficie commerciale di **67,55** mq per la quota di:

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

Bilocale dei primi anni '2000 termoautonomo composto da ingresso, soggiorno cucina, una camera da letto matrimoniale, completano l'unità un balcone abitabile, una cantina ed un box al piano interrato. L'unità immobiliare è stata oggetto di un incendio innescatosi esternamente sul balcone in data 21.04.2022 che ha danneggiato esternamente il balcone ed internamente il locale soggiorno e cucina, oltre a compromettere la caldaia esterna ed in parte l'impianto elettrico. Nel complesso l'immobile risulta in parte compromesso ma non gravemente. All'interno dell'appartamento sono stati eseguiti dalla procedura esecutiva dei lavori di messa in sicurezza dello stesso per permetterne l'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 514 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia 134, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: APPARTAMENTO da Nord in senso orario: prospetto su area a giardino in uso esclusivo all' unità immobiliare n. 3 per due lati, appartamento n.11, vano scala e vano ascensore comuni, appartamento n. 9. CANTINA da nord in senso orario: terrapieno, cantina n. 25, corridoio comune d'accesso, cantina n. 27.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**A.1** **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **8,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 514 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia 134, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: DELL'AUTORIMESSA da nord in senso orario: autorimessa n. 58, terrapieno, autorimessa n. 60 e corsello comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.877,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data della valutazione:	16/04/2024

## 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**, stipulata il 02/08/2007 a firma di Notaio Averoldi ai nn. 115659/41929 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a MILANO 2 ai nn. 132367/36510, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: €190.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

ipoteca **legale**, stipulata il 22/10/2010 a firma di equitalia ai nn. 17286/68 di repertorio, iscritta il 28/10/2010 ai nn. 132280/31171, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: € 60.106,92.

Importo capitale: € 30.053,46.

La formalità è riferita solamente a D'Onofrio Mauro 1/2 di piena proprietà dei beni

ipoteca **legale**, stipulata il 17/10/2008 a firma di Equitalia ai nn. 7327/68 di repertorio, iscritta il 22/10/2008 a MILANO 2 ai nn. 159335/31903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 68.880,90.

Importo capitale: € 34.440,45.

La formalità è riferita solamente a D'Onofrio Mauro 1/2 di piena proprietà del bene censito al Fg16\_Part541\_Sub10

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2019 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 10630 di repertorio, trascritta il 16/12/2019 a MILANO 2 ai nn. 156184/103618, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

pignoramento, stipulata il 15/07/2011 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5390/4563 di repertorio, trascritta il 07/09/2011 a MILANO 2 ai nn. 105689/64745, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

*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: **€. 991,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 12.516,00**

Millesimi condominiali: **31,46**

Ulteriori avvertenze:

STUDIO 3L

VIA GB CARTA.7

20128 MILANO

TEL 02/45480856

MAIL: info@studio3l.it

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a

favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolte e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di Notaio Averoldi ai nn. 115658/41928 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a MILANO 2 ai nn. 132366/70037

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/1995 fino al 14/09/2001), con atto stipulato il 13/03/1995 a firma di Notaio Lucchini ai nn. 32130/1606 di repertorio, trascritto il 05/08/1995 a MILANO 2 ai nn. 73111/45586

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/09/2001 fino al 23/07/2004), con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Notaio Lucchini ai nn. 64270/5135 di repertorio, trascritto il 21/09/2001 a MILANO 2 ai nn. 99779/63769

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2004 fino al 02/08/2007), con atto stipulato il 23/07/2004 a firma di Notaio Cassina ai nn. 95140/11744 di repertorio, trascritto il 30/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 115417/59255

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

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

Concessione edilizia N. **268/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di immobile residenziale produttivo, presentata il 28/06/2000 con il n. 16662 di protocollo, rilasciata il 27/02/2002, agibilità del 20/01/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **383/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante generale, presentata il 30/09/2004 con il n. 025938 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione C.C. n.13 del 23/05/2016 è stata Adottata la Variante degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005,

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Deliberazione C.C. n.13 del 23/05/2016 è stata Adottata la Variante degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005)

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

BENI IN MEDA VIALE LOMBARDIA 134

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MEDA VIALE LOMBARDIA 134, della superficie commerciale di **67,55** mq per la quota di:

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

Bilocale dei primi anni '2000 termoautonomo composto da ingresso, soggiorno cucina, una camera da letto matrimoniale, completano l'unità un balcone abitabile, una cantina ed un box al piano interrato. L'unità immobiliare è stata oggetto di un incendio innescatosi esternamente sul balcone in data 21.04.2022 che ha danneggiato esternamente il balcone ed internamente il locale soggiorno e cucina, oltre a compromettere la caldaia esterna ed in parte l'impianto elettrico. Nel complesso l'immobile risulta in parte compromesso ma non gravemente. All'interno dell'appartamento sono stati eseguiti dalla procedura esecutiva dei lavori di messa in sicurezza dello stesso per permetterne l'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 514 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia 134, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita

Coerenze: APPARTAMENTO da Nord in senso orario: prospetto su area a giardino in uso esclusivo all' unità immobiliare n. 3 per due lati, appartamento n.11, vano scala e vano ascensore comuni, appartamento n. 9. CANTINA da nord in senso orario: terrapieno, cantina n. 25, corridoio comune d'accesso, cantina n. 27.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola media superiore  
palazzetto dello sport

al di sopra della media   
buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato. infisso del soggiorno totalmente compromesso causa incendio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres. zona giorno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. infisso del soggiorno totalmente compromesso causa incendio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile dopo il sinistro del 21.04.2022	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto:</i> a contatti perimetrali conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non rilevabile a seguito del sinistro del 21.04.2022. la caldaia è compromessa a seguito del sinistro del 21.04.2022	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[174,53 KWh/m²/anno]

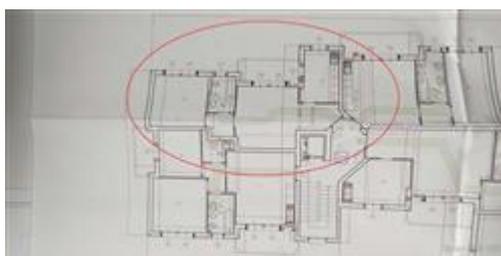
Certificazione APE N. 108030-000012/13 registrata in data 11/01/2013

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	65,00	x	100 %	=	65,00
Balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
Cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>67,55</b>



#### ACCESSORI:

**box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **8,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 514 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Lombardia 134, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: DELL'AUTORIMESSA da nord in senso orario: autorimessa n. 58, terrapieno, autorimessa n. 60 e corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	17,00	x	50 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>8,50</b>

#### 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: 13/05/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ristrutturato con autorimessa

Indirizzo: Via San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 185.000,00 pari a 2.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 13/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale nuovo con giardino  
Indirizzo: Via Cialdini  
Superfici principali e secondarie: 127  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 290.000,00 pari a 2.283,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 13/05/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Via S.Agostino  
Superfici principali e secondarie: 131  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 199.000,00 pari a 1.519,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 06/06/2023  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Quattro locali  
Indirizzo: Viale Rimembranze  
Superfici principali e secondarie: 108  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 189.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Bilocale  
Indirizzo: Via San Giorgio  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI 2° Semestre 2023 (15/04/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

F.I.M.A.A. 2° Semestre 2023 (15/04/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.450,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevati da compravendite avvenute di recente in zona e dall'andamento del mercato riferito gli ultimi anni. Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori della zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. Si evidenzia che il mercato immobiliare a causa del perdurare della crisi internazionale che ha comportato un sostanziale incremento dei tassi di interesse ed una inflazione elevata ha subito un rallentamento nelle transazioni in particolare nei comuni dell'interland milanese con una conseguente aumento dei prezzi medi. Tramite indagini presso operatori della zona si è rilevato che nel mese di Marzo 2024 per gli immobili in Meda il prezzo medio è di € 1.695 rispetto ad € 1.627 registrati il mese di Marzo 2023 (con un incremento del 4,18% in un anno)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,55	x	1.550,00	=	<b>104.702,50</b>
Valore superficie accessori:	8,50	x	1.550,00	=	<b>13.175,00</b>
					<b>117.877,50</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento DANNI SUBITI INCENDIO DEL 21.04.2022	-20.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 97.877,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 97.877,50</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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 prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia

di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito 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);
- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale.

-i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, e la grave crisi in medio oriente in corso soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie che sembrava ormai alle nostre spalle con la fuoriuscita dalla fase più grave dell'emergenza sanitaria. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione internazionale, guerra in Ucraina, crisi mediorientale e l'alto tasso dell'inflazione, ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". 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. Trattandosi di una stima finalizzata ad una espropriazione forzata/ fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di MEDA, agenzie: Meda, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023, ed inoltre: FIMAA MONZA E BRIANZA 2 Semestre 2023

## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,55	8,50	97.877,50	97.877,50
				<b>97.877,50 €</b>	<b>97.877,50 €</b>

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: **€. 97.877,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 877,50</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>€. 97.000,00</b>

data 16/04/2024

il tecnico incaricato  
Fabrizio Prati