



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 323/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINN SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A

DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN



CUSTODE:

AVV. ANNAMARIA FEDELI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. CHRISTIAN MAGNI**

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@ymail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 323/2024

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

**appartamento** a BERNAREGGIO, via Giuseppe Garibaldi n°10, della superficie commerciale di **43 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

In contesto di corte, bilocale al piano terra con annessa area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 18, particella 197, sub. 719 graffato al foglio 18, particella 542, sub 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n°10, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze e confini da Nord in senso orario in un sol corpo con l'area esterna pertinenziale: cortile al mappale 201, portico da cui si accede ed appartamento di terzi; proprietà di terzi al mappale 542; proprietà di terzi ai mappali 205 e 548; proprietà di terzi al mappale 199.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile di vetusta edificazione (si presume risalga agli anni '40 o '50) ristrutturato e recuperato ad un uso abitativo nel 2005.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,00 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>€. 42.012,93</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato in maniera non continuativa dalla sig.ra **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** senza alcun titolo.

**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, stipulata il 30/10/2006 a firma del dott. notaio AVEROLDI Giovanni ai nn. 111487/38797 di repertorio, registrata il 07/11/2006 a Monza 1 al n°12208 serie 1T, iscritta il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 170701/42263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 174.000 €

Importo capitale: 87.000 €

Durata ipoteca: 30 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato il 24/05/2024 dal Tribunale di Monza al n°5169 di repertorio, trascritto il 18/06/2024 a Milano 2 ai nn. 80919/57991, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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:

In loco è presente una targhetta che individua nello \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* l'amministratore di condominio; il quale studio, però, precisa che le unità (tra le quali anche quella in oggetto) che hanno accesso dalla porzione di corte cintata (mappale 201) non sono parte del condominio e non sono sottoposte ad alcuna amministrazione comune.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 30/10/2006) in forza di scrittura privata con autentica delle firme a rogito del dott. notaio AVEROLDI Giovanni in data 30/10/2006 ai nn. 111486/38796 di repertorio, trascritta il 08/11/2006 a Milano 2 ai nn. 170700/89124.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



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

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno (fino al 30/10/2006) in forza di successione legittima al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con denuncia registrata a Vimercate al n°85/6 e trascritta il 14/07/1975 a Milano 2 ai nn. 24774/21548, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte dell'usufruttuaria \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 22/03/2004.

**N.B.** L'accettazione tacita dell'eredità del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta trascritta il 19/08/2024 a Milano 2 ai nn. 115765/82526.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°8/2005 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il recupero di un rustico con cambio di destinazione d'uso, fusione con locali già abitativi, rifacimento pavimenti, rivestimenti ed impianti, presentata il 19/01/2005 al n°790 di protocollo, nonché successiva DIA in variante n°113/2006 per modifiche interne presentata il 12/07/2006 al n°11556 di protocollo; dichiarazione di agibilità n°17/2006 del 30/10/2006.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°13 del 12/03/2024.

L'immobile ricade in zona Tessuto di antica formazione R1-TAF (art. 41 delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

La camera da letto singola sviluppa una superficie netta inferiore a quella dichiarata in progetto: 9 anziché 10,1 mq. È difficile stabilire a cosa sia imputabile la variazione; probabilmente alla concomitanza di due fattori: un rilievo impreciso del manufatto originario oggetto dell'intervento di ristrutturazione ed un possibile spostamento/ispessimento della muratura che separa la stanza dalla confinante scala che porta all'appartamento di terzi al piano primo. In ogni caso, il risultato di quanto sopra consiste in una minor larghezza del locale la cui parete finestrata, al netto del pilastro, misura 230 cm invece dei 250 dichiarati in progetto.

Ciò nonostante la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dell'unità appare sostanzialmente invariata (scontando una diminuzione inferiore al 1%), né si rilevano condizioni che pregiudichino l'agibilità dell'alloggio perché i 9 mq rilevati soddisfano la superficie minima richiesta per una camera singola. Ne consegue che la predetta modifica può ascriversi tra le tolleranze esecutive non sanzionabili ai sensi dell'art. 34-bis commi 2 e 2-bis.

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Fatta salva la lieve variazione menzionata al paragrafo precedente (irrilevante ai fini catastali) l'odierna scheda appare sostanzialmente conforme. Ciò nonostante si rileva un'anomalia in visura che riporta una superficie catastale complessiva di 47 mq a fronte dei 43 calcolati a partire dal rilievo eseguito in loco, ovvero con un eccesso di 4 mq di cui: uno può derivare dalla minor superficie della camera, un altro dagli arrotondamenti, ma gli ultimi due si presume siano imputabili al portico che, rappresentato tra l'altro più

profondo di quanto non sia veramente, veniva probabilmente assunto nel conteggio come pertinenza di proprietà quando non lo è. Infatti il rogito non lo trasferiva e attualmente risulta intestato, come l'intera corte al mappale 201, alla precedente proprietà che concedeva all'acquirente il solo diritto di passaggio pedonale.

Purtroppo la maniera più efficace per correggere la predetta anomalia consiste nel presentare un'istanza di variazione della scheda per miglior individuazione delle pertinenze, così da poter precisare (a dispetto dell'attuale indicazione in planimetria che appare vaga ed ingannevole) che **il portico NON è pertinenza dell'appartamento**.

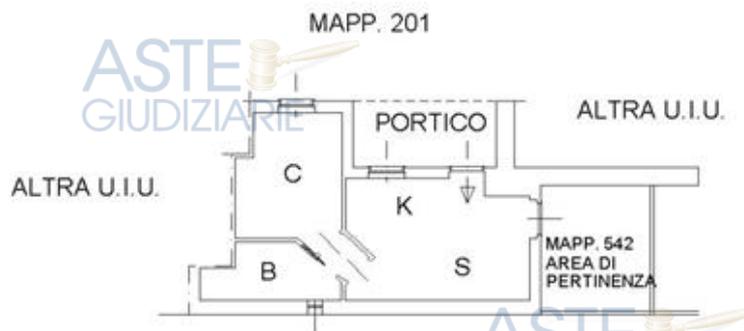
Tenendo conto che il dato della superficie non è attualmente operante, ovvero è meramente indicativo perché la rendita viene calcolata in base al numero dei vani che non cambierebbe quand'anche venisse escluso il portico, tale rettifica comporterebbe una spesa di circa 450 € (che in via cautelativa vengono comunque decurtati dal valore del bene) a fronte di nessun beneficio (nella migliore delle ipotesi una lieve diminuzione della TARI che molti comuni calcolano a partire dalla superficie catastale riportata in visura); né si può sostenere che una scheda meno ambigua serva a scongiurare errori in eventuali passaggi di proprietà futuri che dovrebbero fondarsi su quanto descritto nel titolo di provenienza (che non cita il portico tra le pertinenze) e non sulla raffigurazione planimetrica.

In conseguenza di quanto sopra si demanda all'aggiudicatario la scelta di variare o meno la scheda.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi:

- Eventuale variazione catastale per miglior individuazione delle pertinenze: €450,00



*L'attuale planimetria che potrebbe indurre a considerare il portico di proprietà*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA GIUSEPPE GARIBALDI N°10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BERNAREGGIO, via Giuseppe Garibaldi n°10, della superficie commerciale di **43 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

In contesto di corte, bilocale al piano terra con annessa area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,75 m.

Identificazione catastale:

- foglio 18, particella 197, sub. 719 graffato al foglio 18, particella 542, sub 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n°10, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze e confini da Nord in senso orario in un sol corpo con l'area esterna pertinenziale: cortile al mappale 201, portico da cui si accede ed appartamento di terzi; proprietà di terzi al mappale 542; proprietà di terzi ai mappali 205 e 548; proprietà di terzi al mappale 199.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile di vetusta edificazione (si presume risalga agli anni '40 o '50) ristrutturato e recuperato ad un uso abitativo nel 2005.



*L'ingresso alla corte*



*L'androne comune*



*L'interno della corte*



*L'unità oggetto della procedura*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel centro storico del paese a prevalente destinazione residenziale e terziaria; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate e Merate (6 km), Trezzo sull'Adda (12 km) e Monza (17 km). Il traffico nella via è esclusivamente locale e non è consentito il parcheggio a bordo strada; sono però presenti circa 60 stalli distribuiti in tre parcheggi che distano 100-150 m. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Giuseppe Garibaldi



SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- biblioteca
- palestra
- centro sportivo
- municipio
- verde attrezzato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

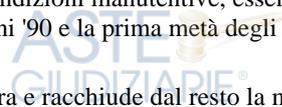
- autobus distante 250 m (D70 Paderno FS - Carnate FS)
- autobus distante 400 m (Z319 Ronco B.no - Vimercate - Arcore FS)
- ferrovia distante 6 km (Stazione di Carnate)
- tangenziale distante 5 km (A51 Tangenziale Est)
- autostrada distante 11 km (A4 Torino - Milano - Trieste)
- aeroporto distante 32 km (Linate e Orio) e 74 km (Malpensa)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In un contesto di corte storica che si presenta in discrete condizioni manutentive, essendo stata oggetto di una serie di interventi di ristrutturazione tra la fine degli anni '90 e la prima metà degli anni 2000, bilocale al piano terra con annessa area esterna di pertinenza.

L'androne comune immette nel cortile in cui un muro separa e racchiude dal resto la metà di sinistra (per chi entra); per raggiungere l'unità in oggetto occorre accedere alla porzione cinta e percorrere per tutta la lunghezza il cortile che (come si precisava nel rogito del 2006) "non rientra tra le parti comuni e lo





stesso resta di proprietà dei venditori; la parte acquirente avrà sullo stesso il diritto di passo pedonale ma non carrajo". A tal proposito si ribadisce quanto meglio descritto al paragrafo 8.2 e cioè che anche il piccolo portico che copre l'ingresso all'abitazione non è di pertinenza dell'unità in oggetto.

L'alloggio si compone di un locale giorno con angolo cottura; una portafinestra consente di uscire nella piccola area esterna di pertinenza (10 mq circa) nella quale affaccia, però, anche una finestra dell'unità adiacente di terzi; un disimpegno distribuisce alla camera da letto singola ed al bagno.

Al momento del sopralluogo, il bene è apparso in discrete condizioni con finiture di tipo economico ancora in buone condizioni; al contrario di quanto ci si potrebbe aspettare, trattandosi di un piano terra, non si rilevano particolari criticità dovute all'umidità di risalita (forse perché nella ristrutturazione del 2005 si ha avuto l'accortezza di realizzare un vespaio aerato, come suggeriscono le prese d'aria dislocate lungo il perimetro esterno); sono invece presenti dei rigonfiamenti sul soffitto, in corrispondenza dell'angolo cottura, che non si esclude possano essere causati da qualche perdita nell'unità soprastante (infatti il progetto prevedeva in quella posizione un bagno).

Anche dal punto di vista impiantistico le varie reti appaiono perfettamente funzionanti. Ciò nonostante, le dichiarazioni di conformità sono oramai vetuste e quella per l'adduzione del gas non è stata neppure reperita; pertanto si consiglia comunque di sottoporre le varie reti al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** ad ante battenti in legno con vetrocamera

al di sopra della media

**infissi interni:** porte a battente in legno tamburato

al di sopra della media

**pareti esterne:** in laterizio senza coibentazione

nella media

**pavimentazione esterna:** autobloccanti in cls (nella corte) e quadrotti in cls (nell'area esterna pertinenziale)

nella media

**pavimentazione interna:** piastrelle di ceramica (zona giorno e bagno) e parquet (camera)

nella media

**soffitti:** in laterocemento. Si segnalano alcune macchie di umidità in corrispondenza dell'angolo cottura; non si esclude possano essere causate da qualche perdita nel soprastante bagno di terzi

al di sotto della media

**portoncino d'ingresso:** a battente blindato

nella media

**protezioni infissi esterni:** persiane in legno

al di sopra della media

**rivestimento interno:** posto in bagno e realizzato con piastrelle di ceramica

nella media

Degli Impianti:

**citofonico:** audio

al di sotto della media

**elettrico:** sottotraccia con tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 28/09/2006

**gas:** con alimentazione a metano; dichiarazione di conformità non reperita

**idrico:** sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; dichiarazione di conformità del 03/10/2006

**termico:** autonomo con alimentazione idronica da caldaia a gas installata in un vano del portico d'ingresso; i diffusori sono termosifoni in alluminio; dichiarazione di conformità del 03/10/2006

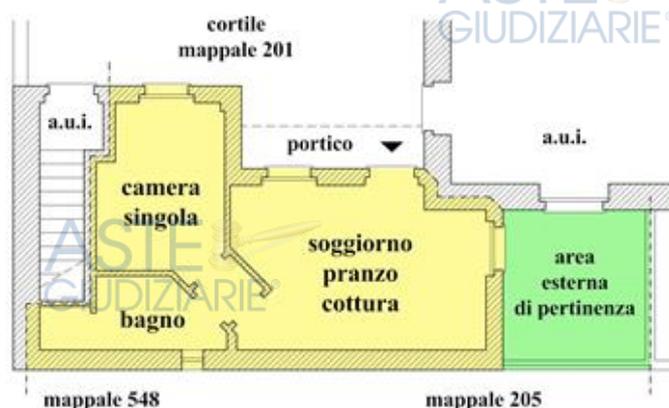
CONSISTENZA:



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
Soggiorno/pranzo/cottura (17,1 mq netti)	22,60	x	100 %	=	22,60
Disimpegno (1,1 mq netti)	1,40	x	100 %	=	1,40
Camera da letto (9,1 mq netti)	11,30	x	100 %	=	11,30
Bagno (4,6 mq netti)	7,00	x	100 %	=	7,00
Area esterna pertinenziale	10,00	x	10 %	=	1,00
arrotondamento	-0,30	x	100 %	=	-0,30
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>				<b>43,00</b>



Stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al piano 2° oltre servizi, cucinotto separato e balcone

Indirizzo: via Obizzone n°25

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 69.900,00 pari a 1.270,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 62.910,00 pari a 1.143,82 Euro/mq





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Monolocale al piano terra con bagno finestrato e giardino privato

Indirizzo: via Garibaldi n°22

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 47.000,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 42.300,00 pari a 1.057,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Bilocale al piano terra con separato cucinino e bagno

Indirizzo: via San Gervaso n°18

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 1.037,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 933,96 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/02/2023

Fonte di informazione: rep. 132650 notaio Cimmino

Descrizione: appartamento al piano 1° costituito da due locali e servizio, con annessa cantina al piano interrato

Indirizzo: via Garibaldi n°8

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 982,14 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2024

Fonte di informazione: rep. 74594 notaio Picone

Descrizione: appartamento al piano 2° composto di due locali e servizio, oltre al sovrastante locale sottotetto

Indirizzo: via Garibaldi n°8

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 973,33 Euro/mq



COMPARATIVO 6





Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: rep. 15244 notaio Tagliaferri

Descrizione: appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno

Indirizzo: via Garibaldi n°10

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 821,43 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata svolta una ricerca delle recenti compravendite e delle attuali offerte di vendita di immobili simili ubicati nel medesimo contesto cortilizio o in altre corti site nel centro di Bernareggio. L'indagine ha restituito 3 annunci immobiliari e 3 rogiti (questi ultimi tutti inerenti alloggi siti nella corte di via Garibaldi nn. 8/10).

Ai prezzi richiesti nelle offerte di vendita viene detratto uno sconto di trattativa del -10%, mentre le cifre a rogito vengono attualizzate sulla base dell'andamento del mercato immobiliare che, nel Comune di Bernareggio, ha giovato di una cospicua rivalutazione pari ad un +9,8% su base annua. Indi, utilizzando il prezzo unitario inferiore (821,43 €/mq) vengono ragguagliate le differenti consistenze ottenendo:

- comparativo 1 = 53.052,86 €
- comparativo 2 = 44.764,29 €
- comparativo 3 = 41.285,71 €
- comparativo 4 = 53.753,93 €
- comparativo 5 = 50.887,45 €
- comparativo 6 = 41.332,10 €

Si delineano due fasce di prezzo: attorno ai 40.000 € o poco più per i comparativi 2, 3 e 6; sopra i 50.000 per i comparativi 1, 4 e 5. I prezzi più bassi coincidono con le unità ubicate al piano terra, probabilmente meno apprezzate dal mercato per motivi di minor privacy e sicurezza; impostando una mera media tra le due fasce di prezzo si può stimare il plus valore marginale medio attribuibile all'ubicazione ad un piano superiore in:

$(53.052,86 + 53.753,93 + 50.887,45)/3 - (44.764,29 + 41.285,71 + 41.332,10)/3 = 52.564,75 - 42.460,70 = 10.104,05$  che si arrotonda a 10.100 €

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	62.910,00	42.300,00	49.500,00	55.000,00	73.000,00	46.000,00
Consistenza	43,00	55,00	40,00	53,00	56,00	75,00	56,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	21,00	7,00	16,00
Prezzo unitario	-	1.270,91	1.175,00	1.037,74	982,14	973,33	821,43
Piano superiore al terra	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
------------------	-------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

tecnico incaricato: ARCH. CHRISTIAN MAGNI

Pagina 11 di 13



Data [mesi]	0,82	513,77	345,45	404,25	449,17	596,17	375,67
prezzo							
Prezzo unitario	medio	821,43	821,43	821,43	821,43	821,43	821,43
	minimo						
Piano superiore al terra		10.100,00	10.100,00	10.100,00	10.100,00	10.100,00	10.100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	62.910,00	42.300,00	49.500,00	55.000,00	73.000,00	46.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	9.432,50	4.173,17	6.010,67
Prezzo unitario	-9.857,14	2.464,29	-8.214,29	-10.678,57	-26.285,71	-10.678,57
Piano superiore al terra	-10.100,00	0,00	0,00	-10.100,00	-10.100,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>42.952,86</b>	<b>44.764,29</b>	<b>41.285,71</b>	<b>43.653,93</b>	<b>40.787,45</b>	<b>41.332,10</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**42.462,72**

Divergenza:

8,88%

&lt;

**10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

43,00

x

987,51

=

**42.462,93**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€. 42.462,93****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 42.462,93**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sia sulle recenti compravendite che sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Bernareggio, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,00	0,00	42.462,93	42.462,93



42.462,93 €

42.462,93 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.012,93**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 12,93**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.000,00**

data 17/10/2024



il tecnico incaricato  
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

