



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

375/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Avv. Francesco Cirillo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6
telefono: 0392300844
fax: 0392300844
email: rovettaro@libero.it
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 375/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa bifamiliare a PADERNO DUGNANO Via M. Callas, 7, della superficie commerciale di **194,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa bifamiliare composta da soggiorno cucina e bagno al piano rialzato, tre camere due bagni e due balconcini al primo piano, sottotetto destinato a ripostiglio ma irregolarmente trasformato in camera con bagno, e cantina attrezzata con cucina (abusiva) e lavanderia dotata abusivamente di sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 - S1,

ha un'altezza interna di 2,70 piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 488 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello snc, piano: T-1-2-S1

Coerenze:

- Nord: mapp. 487 Est: mapp. 489 Sud: via M. Callas Ovest: rampa comune - mapp. 493

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2000.

A.1 **box doppio**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 103,76 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello, piano: S1
Coerenze: Nord: corsello comune Est: altra unità Sud: cantina mapp. 488 Ovest: altra unità

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **194,47 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **20,50 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.562,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.500,00**

Data di conclusione della relazione: **07/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si rileva che nell'atto di provenienza è stato riportato quanto segue: "*La parte acquirente si obbliga a concedere il diritto di godimento personale e non reale dell'immobile oggetto del presente atto a favore *** DATO OSCURATO ***.*"

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:

patti e condizioni , stipulato il 15/02/2016 a firma di Notaio Ugo Cantiello ai nn. 27409/19772 di repertorio, derivante da compravendita

pattuizioni e condizioni di cui alla compravendita, stipulata il 31/07/2001 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 127621 di repertorio.

Costituzione di Vincolo di Destinazione, stipulata il 06/04/1998 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 240406/14955 di repertorio, trascritta il 10/04/1998 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 27244/19874, derivante da Convenzione Urbanistica per l'Attuazione di progetto di Lottizzazione ai sensi dell'art. 8 della L. 06/08/1967 n. 765 e artt. 2-4 Legge Regionale 12/03/1984 n. 14 e Cessione gratuita di aree

Costituzione di Vincolo, stipulato il 17/07/2000 a firma di Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244610/18209 di repertorio, derivante da Rettifica della Convenzione relativa alle cessioni di standard previste nel PL 28

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Si evidenzia inoltre, che il certificato ipotecario riporta solo le formalità dell'ultimo ventennio, tutto quanto è riferito all'ante ventennio non è stato verificato.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/02/2016 a firma di Notaio Ugo Cantiello ai nn. 27410/19773 di repertorio, iscritta il 17/02/2016 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 15981/2660, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 510000.

Importo capitale: 300000

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile ventennale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 14/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7443 di repertorio, trascritta il 14/12/2023 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 169138/118698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 4050 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 91682/64167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Il tutto come meglio riportate nel certificato notarile ventennale

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: **€. 702,59**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: *

Ulteriori avvertenze:

* millesimi di proprietà parti comuni villetta 70,59/1000

* millesimi di proprietà parti comuni box 11/1000

Nel riparto preventivo i millesimi riportati di proprietà sono 77,55

Si rileva che nella Compravendita non sono state indicate correttamente tutte le pratiche edilizie.

APE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 15/02/2016), con atto stipulato il 15/02/2016 a firma di Notaio Ugo Cantiello ai nn. 27409/19772 di repertorio, trascritto il 17/02/2016 a Servizio di Pubblicità di Milano 2 ai nn. 15979/10199

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 31/07/2001 fino al 14/02/2016), con atto stipulato il 31/07/2001 a firma di Notaio Nicola Caputo ai nn. 127621 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 89195/56892

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle sole recuperate dai registri messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico.

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione N. 123/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione opere di urbanizzazione primaria PL28 - Convenzione Urbanistica del 06/04/1998 rep. 240406 , presentata il 07/10/1998 con il n. 36833 di protocollo

Concessione Edilizia N. 50/99om, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di n. 6 villette bifamiliari (P.L.28), presentata il 23/03/1999 con il n. 12058 di protocollo, rilasciata il 22/12/1999 con il n. 50220 di protocollo.

Variante del 02/07/2001 prot. 29665 Traslazione fabbricato B5 - Piano Interrato formazione di intercapedine lungo il perimetro delle cantine; formazione di ulteriori n. 2 box ad ampliamento dei box B5.....variazioni interne - Piano sottotetto: variazione dei vani scala chiusura e apertura di lucernari e nuovi lucernari fronti laterali, bariazione dell'altezza media ponderale, variazione di sagoma della copertura.

Variante del 24/04/2002 prot. 18035

Certificato di Agibilità di cui alla P.E. 50/99 per i soli mapp. 486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497 del fg. 49.

Non risulta richiesta l'Agibilità per il mappale relativo ai box e corsia box.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 27/13/2024, l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali di recente formazione con disegno unitario.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 NA del PGT vigente

Vincolo aeroportuale di Linate (ENAC) (art. 11 NA del PGT Vigente)

Fattibilità geologica Classe 2a - Piana fluvio glaciale (Art. 3 Norme geologiche di piano - Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT)

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.

Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Resta inteso che le difformità segnalate per poter essere sanate devono essere conformi alle norme in

materia urbanistica secondo le disposizioni del T.U. 380/2001 aggiornato con modifiche apportate dalla L. 105/2024, devono rispettare le distanze urbanistiche e non devono ledere i diritti di terzi.

La sanzione amministrativa non è quantificabile fino all'eventuale rilascio del titolo. Si precisa altresì che ai sensi della T.U. 380/2001 art. 34 aggiornato con modifiche apportate dalla L.105/2024 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Piano terra:

- Diversa distribuzione degli spazi interni :
- Il tavolato divisorio tra la cucina e il soggiorno è stato demolito.
- E' stato demolito il muro divisorio tra il bagno e antibagno. (Il bagno dovrà essere obbligatoriamente disimpegnato con realizzazione di antibagno)

Piano Primo:

- lievi modifiche di posizionamento dei tavolati

Piano Sottotetto senza permanenza di persone:

- è stato realizzato abusivamente un bagno (da rimuovere i sanitari e allacci)
- diverso posizionamento dei tavolati
- altezze interne differenti rispetto a quanto dichiarato. (**Dovrà essere realizzato un abbassamento in laterocemento come da pratica edilizia autorizzata**)
- presenza di n. 3 licernari non autorizzati (da ripristinare)
- finestre laterali più ampie (da verificare eventuale ripristino in base alla distribuzione del locale sottotetto)

Piano Interrato:

- La cantina è stata allestita con cucina abusiva (da rimuovere gli allacci)
- La dimensione delle finestre delle bocche di lupo sono diformi.
- Nella lavanderia sono presenti abusivamente i sanitari (sono da rimuovere sanitari e allacci)

Box:

- lieve difformità di sagoma a confine con altro box;
- non è presente il rilascio di agibilità della particella relativa ai soli box.

Tutte le dimensioni delle finestre sono diformi.

La distribuzione dei gradini e la dimensione delle scale è difforme. (sarà necessario il certificato di idoneità statica)

La tettoia esterna realizzata con struttura in legno è abusiva.

(non sono state verificate le distanze dai confini e la dimensione della sagoma esterna della porzione di villetta)

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per pratica edilizia in sanatoria, sanzione e ripristino delle opere non sanabili: €.

20.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dovranno essere aggiornate le planimetrie della villetta e del box

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione di n. 2 Docfa compresi diritti catastali esclusi oneri accessori: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le dichiarazioni di conformità degli impianti, non si garantisce la regolare conformità

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA M. CALLAS, 7

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a PADERNO DUGNANO Via M. Callas, 7, della superficie commerciale di **194,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa bifamiliare composta da soggiorno cucina e bagno al piano rialzato, tre camere due bagni e due balconcini al primo piano, sottotetto destinato a ripostiglio ma irregolarmente trasformato in camera con bagno, e cantina attrezzata con cucina (abusiva) e lavanderia dotata abusivamente di sanitari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 - S1, ha un'altezza interna di 2,70 piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 488 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello snc, piano: T-1-2-S1

Coerenze:

- Nord: mapp. 487 Est: mapp. 489 Sud: via M. Callas Ovest: rampa comune - mapp. 493

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	
centro commerciale	nella media	
negozi al dettaglio	molto scarso	
farmacie	molto scarso	
municipio	scarso	
scuola media inferiore	mediocre	

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 400 mt	al di sopra della media	
tram distante 600 mt	al di sopra della media	
ferrovia distante 2 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso immobiliare facente parte da unica lottizzazione residenziale costituito da palazzine e villette bifamiliari. In generale le residenze si presentano in buono stato conservativo, le facciate sono in parte rivestite in paramano, mentre le coperture sono con strutture in laterocemento e tegole portoghesi.

La villetta bifamiliare ha accesso pedonale diretto dalla via M. Callas, mentre al box si accede da rampa e corsello comune ai box di parte delle ville del complesso.

La villetta, è circondata su tre lati da un giardino di c.ca mq. 244 (la superficie del lotto è stata tratta dal frazionamento catastale).

Internamente è stata oggetto di recente manutenzione, in particolare è stata sostituita la pavimentazione del piano terra e primo ed è stata eseguita una parziale manutenzione dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

Disposta su tre piani fuori terra e uno entro terra è così distribuita:

Piano Terra:

Soggiorno con cucina: c.ca mq. 48,70

Bagno: c.ca mq. 4,50

n. 2 portici: c.ca mq. 10 e mq 8,30

Piano Primo:

Camera: c.ca mq. 13.80

Camera: c.ca mq. 12,70

Camera: c.ca mq. 9,20

Bagno: c.ca mq. 6,00

Bagno: c.ca mq. 4,90

Disimpegno: c.ca mq. 6,25

n. 2 balconi a servizio di camera e bagno e di altra camera e disimpegno: c.ca mq. 9,50 e mq. 7,60

Piano Secondo Sottotetto

Bagno (abusivo) di c.ca mq. 6,60

Open space (sola superficie con altezza superiore a mt. 1,50 c.ca mq. 15,00

Piano Interrato

Cantina: c.ca mq. 49,00

Lavanderia: c.ca mq. 4,80

Centrale termica: c.ca mq. 3,24

Intercapedine c.ca mq. 15,40

Box doppio in larghezza con ingresso diviso da due baculanti di c.ca mq. 41

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in legno e doppio vetro

medioce



infissi interni: ante realizzati in legno tamburato

nella media



pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in clinker tipo mattone

nella media



pavimentazione interna: realizzata in Monocottura in cantina

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in gres al piano terra e primo e parquet nel sottotetto

nella media



scale: in muratura con rivestimento in marmo

nella media



Degli Impianti:

citofonico: conformità: Non rilevabile

nella media



termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. non è noto il regolare funzionamento



gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile



elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile



CLASSE ENERGETICA:



[156,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15166-000127/16 registrata in data 12/02/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	67,57	x	100 %	=	67,57
Piano primo	69,95	x	100 %	=	69,95
Piano secondo (sottotetto)	27,00	x	35 %	=	9,45
Piano Interrato+intercapedine	86,60	x	35 %	=	30,31
Giardino	247,00	x	2 %	=	4,94
Portici	18,00	x	35 %	=	6,30
Balconi	17,00	x	35 %	=	5,95
Totale:	533,12				194,47

ACCESSORI:

box doppio, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 503 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 103,76 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Paisiello, piano: S1
Coerenze: Nord: corsello comune Est: altra unità Sud: cantina mapp. 488 Ovest: altra unità

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	41,00				20,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: porzione di villetta bifamiliare disposta su tre piani fuori terra oltre al piano primo interrato collegati da scala interna, e box

Indirizzo: Via M. Callas 15

Superfici principali e secondarie: 194

Superfici accessorie: 23

Prezzo: 470.000,00 pari a 2.165,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: porzione di villetta bifamiliare disposta sui piani rialzato e primo, con annessi giardino al piano terra, locale ripostiglio (agibile ma non abitabile) al piano sottotetto, nonché cantina, ripostiglio e lavanderia al piano interrato, box

Indirizzo: Via Giovanni Paisiello 32/A

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie: 23

Prezzo: 430.000,00 pari a 2.018,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: porzione di villetta bifamiliare composta da soggiorno, cucina, ingresso e bagno in piano rialzato; tre camere e doppi servizi in piano primo; giardino al piano terra, locale ripostiglio al piano sottotetto nonché cantina e due vani ad uso box

Indirizzo: Via M. Callas 15

Superfici principali e secondarie: 194

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 485.000,00 pari a 2.108,70 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (15/02/2025)

Valore minimo: 1.536,00

Valore massimo: 1.961,00

Note: Ville & villini

OMI (30/06/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Ville e villini in normale stato di conservazione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine sulla stima dei valori degli immobili comparabili all'immobile oggetto di stima definito subject.

Sono stati ricercati comparabili posti nello stesso complesso immobiliare, in particolare villette uguali al subject o con medesima tipologia, finiture, stato conservativo, e medesime criticità.

Le superfici commerciali dei comparabili sono state sviluppate con il medesimo criterio di calcolo utilizzato per il subject.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	194,47	x	2.095,00	=	407.414,65
Valore superficie accessori:	20,50	x	2.095,00	=	42.947,50
					450.362,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 450.362,15
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 450.362,15

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verificabile;
- comprensivo di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. **Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;**
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico.
- L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, della mancata Agibilità relativa alla Sanatoria rilasciata, deve intendersi ricompreso nel valore finale delle unità immobiliari.
- Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- Tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- I costi relativi alla richiesta di agibilità della particella relativa ai box posti nel piano interrato sono a carico dell'aggiudicatario;
- Prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non esplicitamente richiamate nella presente relazione.

L'assegnatario prima dell'asta deve:

- verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese ordinarie e straordinarie non riportate al punto 5.
- visionare tutti i locali oggetto di perizia.

N.B.: LA MANCANZA DI AGIBILITA' è MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	194,47	20,50	450.362,15	450.362,15
				450.362,15 €	450.362,15 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il bene non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.562,15**

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: **€. 62,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 429.500,00**

data 07/03/2025

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta