



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

612/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. ERNESTO CONFORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 612/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAPONAGO Via Don Villa 1, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo di un immobile, dotato di ascensore, di 6PFT inserito nel supercondominio IL PARCO.

L'appartamento è composto da sala con angolo cottura, bagno, n.2 camere, ripostiglio, e n.2 balconi.

Sviluppa una superficie di mq.80 circa

Al piano S1 è annessa una cantina.

Inoltre al piano interrato vi sono n.2 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, scala G, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 528 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Don Villa n.1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: appartamento: da Nord in senso orario- mapp.249, cortile comune, app.sub.17, app.sub.15 cantina: da Nord in senso orario- cantina sub.11, corridoio comune, corridoio comune, cantina sub.15
- foglio 10 particella 528 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: via don Villa n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini da N in senso orario: corsello boxes al mapp.249, box sub.48, cantine ai sub. 8 e 6, box sub.50 e ancora corsello boxes al mapp.249.
- foglio 10 particella 528 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini da N in senso orario: corsello boxes al mapp.249, box sub.43, cantine ai sub. 8 e 6, box sub.45 e ancora corsello boxes al mapp.249.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 528 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 528 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15

mq, rendita 31,76 Euro, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.500,00
Data di conclusione della relazione:	15/06/2026

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, iscritta il 20/09/2021 a Milano 2 ai nn. 108286/23085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 287000.

Importo capitale: 179000.

Durata ipoteca: 28 anni.

L'ipoteca si riferisce ai beni identificati al fg.10, mapp.528, sub.16, 49 e 44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 30/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10904/7473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pignoramento si riferisce ai beni identificati al fg.10, mapp.528, sub.16, 49 e 44

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: € 2.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.691,11

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali

Si ricorda che l'art. 63 disp. att. cc. Stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

L'importo delle spese condominiali ed in particolare alle spese insolute nell'ultimo biennio va attentamente verificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2006), con atto stipulato il 22/03/2006 a firma di Notaio GAVAZZI ai nn. 265577/30754 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 a Milano 2 ai nn. 51828/26161.

Si riferisce ai beni identificati al fg.10, mapp.528, sub. 49

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2007), con atto stipulato il 15/03/2007 a firma di Notaio Bellucci ai nn. 256370/27895 di repertorio, trascritto il 23/03/2007 a Milano 2 ai nn. 43847/23486.

Si riferisce ai beni identificati al fg.10, mapp.528, sub. 44

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/2014), con atto stipulato il 09/06/2014 a firma di Notaio D'AMATO ai nn. 24836/9629 di repertorio, trascritto il 18/06/2014 a Milano 2 ai nn. 54800/38294.

Si riferisce ai beni identificati al fg.10, mapp.528, sub.16 e 49

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 11/1993 e successive varianti, per lavori di Costruzione edificio residenziale, rilasciata il 27/10/1993 con il n. 3339/93 di protocollo.

Variante n.116/96 del 14/04/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPONAGO VIA DON VILLA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPONAGO Via Don Villa 1, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento sito al piano terzo di un immobile, dotato di ascensore, di 6PFT inserito nel supercondominio IL PARCO.

L'appartamento è composto da sala con angolo cottura, bagno, n.2 camere, ripostiglio, e n.2 balconi.

Sviluppa una superficie di mq.80 circa

Al piano S1 è annessa una cantina.

Inoltre al piano interrato vi sono n.2 box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-S1, scala G, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 528 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Don Villa n.1, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: da Nord in senso orario- mapp.249, cortile comune, app.sub.17, app.sub.15 cantina: da Nord in senso orario- cantina sub.11, corridoio comune, corridoio

comune, cantina sub.15

- foglio 10 particella 528 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: via don Villa n.1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini da N in senso orario: corsello boxes al mapp.249, box sub.48, cantine ai sub. 8 e 6, box sub.50 e ancora corsello boxes al mapp.249.

- foglio 10 particella 528 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini da N in senso orario: corsello boxes al mapp.249, box sub.43, cantine ai sub. 8 e 6, box sub.45 e ancora corsello boxes al mapp.249.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in LEGNO CON DOPPI VETRI	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V. Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori. Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

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 con cantina	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 528 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 528 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 425/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al terzo piano di un edificio condominiale di cinque piani

di cui quattro fuori terra oltre a vano uso cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Monsignor Pogliani Angolo Via Thaon De Revel, 36 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.935,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 216/2014

Descrizione: nel fabbricato a carattere condominiale con Area di pertinenza e accesso da via Thaon de Revel n. 52: - appartamento al piano terreno contraddistinto da numero interno 6, composto da due locali e servizi, con pertinenziale cantina al piano seminterrato; - autorimessa al piano terreno., 1

Indirizzo: Via thaon de revel, 52 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1302/2013

Descrizione: APPARTAMENTO CON CANTINA, 1

Indirizzo: Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 3620015 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/01/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 285/2014

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo di due vani e servizi al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, 1

Indirizzo: Via Monsignor Ferdinando Pogliani, 36 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.344,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 4489/2012

Descrizione: APPARTAMENTO al PT - palazzina B composto da camera, soggiorno con cucina a vista, bagno e annesso locale cantina al piano seminterrato. Classe Energetica G - IPE 278,92 kwh/m2a, 1

Indirizzo: Via Monsignor Ferdinando Pogliani n. 36 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 658/2017

Descrizione: Appartamento a piano terra, della superficie commerciale di 62,20 mq, così composto: ingresso, soggiorno, cucina non abitabile, due camere e servizio igienico, con annessa cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Via Matteo Maria Boiardo, 9/11 Parabiago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 239.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	1.500,00	=	120.000,00
Valore superficie accessori:	15,00	x	1.500,00	=	22.500,00
					142.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 142.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 142.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

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 disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita 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).

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata agli atti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento della presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o alla regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ad eventualmente superiori a quelli indicati.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 vieta di provvedere alla climatizzazione estiva ed invernale di cantine, rispostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause e i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze tossiche (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato o terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata alle parti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento dell'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede istruttoria.

La legge regionale 11 dicembre 2006 n.24 viene fatto divieto di provvedere alla climatizzazione stiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

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).

CONFORMITA'

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato. Si precisa

altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma. 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Caponago, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	80,00	15,00	142.500,00	142.500,00
				142.500,00 €	142.500,00 €

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: **€. 142.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.500,00**

data 15/06/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena