



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

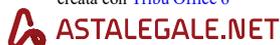
CUSTODE:

Dott. Marco Arcari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Renato Lo Forte

CF:LFRRNT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) Via Borgazzi, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIMODRONE Viale Martesana 47, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento (segnato con il numero interno 24) posto in contesto condominiale, sito catastalmente al piano terzo (e di fatto al piano quarto) e composto da ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, bagno e due camere da letto. Completano la proprietà un vano cantina posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale) e da un vano autorimessa (segnato con il numero interno 116) posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale).

Il sottoscritto CTU precisa che dalla visione degli immobili e dalle informazioni pervenute vi è una difformità di identificazione del piano a livello catastale. A maggior supporto si rimanda al rilievo fotografico del prospetto esterno del complesso immobiliare scala C1. In catasto i negozi commerciali attigui al porticato sono identificati al piano primo seminterrato anziché al piano terra e quindi la numerazione risulta "sfalsata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3-3, interno 24, scala C1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento: sub 45, vano scale, sub 43; della cantina: sub 43, corridoio di accesso, sub 45.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 24.

A.2 box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 116.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 264 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 263, area di manovra, sub 265.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 309.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 309.225,00
Data della valutazione: 13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 26/04/2018, con scadenza il 29/04/2026, registrato il 09/05/2018 a DPMI2 UT GORGONZOLA ai nn. TM918T001993000SJ (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 8.400,00. Gli immobili oggetto del contratto di locazione sono l'appartamento sub 44 ed il box sub 264. Il Custode ha comunicato di aver inviato raccomandata di disdetta.

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:

Cessione delle aree realizzate a parco verde pubblico ed a rete viaria principale del comparto Nord/Ovest con opere di urbanizzazione, stipulata il 11/05/2011 a firma di Notaio Dott.ssa Grazia Barbara Lombardo ai nn. 50405/14279 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Convenzione Urbanistica per l'attuazione del programma integrato di intervento - comparto Nord, stipulata il 18/09/2000 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Gasparrini ai nn. 22906/7937 di repertorio, trascritta il 03/10/2000 a Milano 2 ai nn. 90154/60958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25486/16854 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Milano 2 ai nn. 98104/23200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 6.801.000.

Importo capitale: 4.534.000.



Il mutuo risulta frazionato con atto annotato il 20.10.2010 ai nn. 128838/21943.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 5654/6814 di repertorio, iscritta il 03/11/2014 a Milano 2 ai nn. 97694/16998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 2.315.175,52.

Importo capitale: € 1.157.587,76.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mappale 679 sub 56, 44, 58, 251, 264 e 265

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario - Corte di Appello di Milano ai nn. 290 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 a Milano 2 ai nn. 19563/13159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mappale 679 sub 44, 56, 58, 251, 264 e 265

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:	€. 5.448,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.028,57
Millesimi condominiali:	8,208+1,087

Ulteriori avvertenze:

Il condominio Case Sul Martesana C1 risulta amministrato dallo Studio

Si precisa che sono in corso interventi di efficientamento energetico (superbonus) del condominio come da documentazione in allegato alla presente perizia. Sono in corso aggiornamenti/ulteriori determinazioni per le spese straordinarie connesse al Superbonus in base alle nuove disposizioni ministeriali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2019), con atto stipulato il 04/12/2019 a firma di Notaio Dott. Marco Traspadini ai nn. 22483/16581 di repertorio, trascritto il 19/12/2019 a Milano 2 ai nn. 158923/105455

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 15/05/2000 fino al 04/02/2004), con atto stipulato il 15/05/2000 ai nn. 22900 di repertorio, trascritto il 06/06/2000 a Milano 2 ai nn. 53700/36577



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2004 fino al 20/06/2006), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di Notaio Dott. Pietro Sormani ai nn. 294751/63486 di repertorio, trascritto il 07/02/2004 a Milano 2 ai nn. 15021/8077.

La residua porzione di area è stata acquistata con atto di compravendita del Notaio Dott. Pietro Sormani del 20.04.2005 ai nn. 318487/68999 trascritto a Milano 2 il 22.04.2005 ai nn. 58434/30027.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2006 fino al 23/06/2006), con atto stipulato il 20/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25485/16853 di repertorio, trascritto il 22/06/2006 a Milano 2 ai nn. 98103/50755

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2006 fino al 04/12/2019), con atto stipulato il 23/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25518/16881 di repertorio, trascritto il 07/08/2006 a Milano 2 ai nn. 132621/70620

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a destinazione residenziale, presentata il 22/07/2003 con il n. 14934 di protocollo, rilasciata il 20/01/2004 con il n. 201/202 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **7/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, presentata il 21/01/2005 con il n. 1438 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **19/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante edificio C1, presentata il 03/03/2006 con il n. 4974 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **157/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante, presentata il 11/05/2006, agibilità del 10/11/2014 con il n. 17681 di protocollo.

Si precisa che era stato richiesto il fascicolo delle pratiche edilizie del complesso al Comune di Vimodrone. Lo stesso ha fatto pervenire la documentazione richiesta. Da una attenta analisi manca la predetta DIA n. 157/2006 ma comunque risulta rilasciato il documento di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale e commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappale 679

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'amministratore ha comunicato che il Condominio è in possesso del Certificato Prevenzioni Incendi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VIMODRONE VIALE MARTESANA 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMODRONE Viale Martesana 47, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento (segnato con il numero interno 24) posto in contesto condominiale, sito catastalmente al piano terzo (e di fatto al piano quarto) e composto da ingresso, locale soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, bagno e due camere da letto. Completano la proprietà un vano cantina posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale) e da un vano autorimessa (segnato con il numero interno 116) posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale).

Il sottoscritto CTU precisa che dalla visione degli immobili e dalle informazioni pervenute vi è una difformità di identificazione del piano a livello catastale. A maggior supporto si rimanda al rilievo fotografico del prospetto esterno del complesso immobiliare scala C1. In catasto i negozi commerciali attigui al porticato sono identificati al piano primo seminterrato anziché al piano terra e quindi la numerazione risulta "sfalsata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3-3, interno 24, scala C1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: sub 45, vano scale, sub 43; della cantina: sub 43, corridoio di accesso, sub 45.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gorgonzola, Agrate Brianza e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI	
farmacie	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
asilo nido	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
palazzetto dello sport	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI	
metropolitana distante 0,4 Km	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 10 Km	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 0,5 Km	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 12 Km	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 15 Km	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
livello di piano:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:	
Delle Componenti Edilizie:	
<i>cancello:</i> parte con pannello cieco e parte cancellata realizzato in lamiera preverniciata con apertura elettrica	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in cemento granigliato	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni paramano	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beole	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindato	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: a giorno con rivestimento in marmo al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

citofonico: video al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: centralizzato con alimentazione a elettrico con diffusori in canalizzato. Quadro di comando di regolarizzazione posto all'ingresso dell'appartamento. al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli a pavimento conformità: da verificare al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: piana costruita in piastrelloni in cemento granigliato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: a giorno costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: latero cemento al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 24.
box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 116.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 264 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 263, area di manovra, sub 265.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box autorimessa	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: monolocale
Indirizzo: Viale Martesana 51
Superfici principali e secondarie: 44
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 3.068,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia locale
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Viale Martesana
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 3.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia locale
Descrizione: trilocale
Indirizzo: Viale Martesana
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 265.000,00 pari a 3.533,33 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,00	x	3.500,00	=	248.500,00
Valore superficie accessori:	22,00	x	3.500,00	=	77.000,00
					325.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 325.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 325.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di appartamento posto in complesso condominiale nel Comune di Vimodrone. La valutazione è basata sulle valutazioni della zona (prevalentemente residenziale), dei servizi offerti e del posizionamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Gorgonzola, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Vimodrone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

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	71,00	22,00	325.500,00	325.500,00
				325.500,00 €	325.500,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 16.275,00**

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: **€. 309.225,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 309.225,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIMODRONE Viale Martesana 47, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento (segnato con il numero interno 36) posto in contesto condominiale, sito catastalmente al piano quinto (e di fatto al piano sesto) e composto da ingresso, unico locale con angolo cottura, terrazzo, disimpegno e bagno. Completano la proprietà un vano cantina posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale) e da un vano autorimessa (segnato con il numero interno 139) posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale).

Il sottoscritto CTU precisa che dalla visione degli immobili e dalle informazioni pervenute vi è una difformità di identificazione del piano a livello catastale. A maggior supporto si rimanda al rilievo fotografico del prospetto esterno del complesso immobiliare scala C1. In catasto i negozi commerciali attigui al porticato sono identificati al piano primo seminterrato anziché al piano terra e quindi la numerazione risulta "sfalsata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3-5, interno 36, scala C1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: dell'appartamento: sub 57, vano scale, sub 62; della cantina: sub 55, corridoio di accesso, sub 57.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 36.

A.2 box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 139.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 251 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 250, area di manovra, sub 252.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 208.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 208.620,00
Data della valutazione: 13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/09/2022, con scadenza il 04/10/2026, registrato il 01/10/2022 a DPMI2 UT GORGONZOLA ai nn. TM922T003929000CC (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.360,00.
L'immobile oggetto del contratto di locazione sopra riportato è l'appartamento sub 56. Il Custode ha comunicato di aver inviato raccomandata di disdetta.

Per quanto riguarda invece il box autorimessa (sub 251) lo stesso risulta occupato, come riferito dal con contratto di locazione stipulato l'1.07.2016 e con scadenza il 30.06.2024. Il contratto è stato registrato il 27.12.2016 a DPMI2 UT GORGONZOLA ai nn. TM916T005654000RI con tipologia 4+4 ed importo dichiarato € 840,00. Si precisa che dall'analisi dei documenti prodotti, il contratto è relativo al box sub 264 e non al box sub 251.

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:

Convenzione Urbanistica per l'attuazione del programma integrato di intervento - comparto Nord, stipulata il 18/09/2000 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Gasparrini ai nn. 22906/7937 di repertorio, trascritta il 03/10/2000 a Milano 2 ai nn. 90154/60958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Cessione delle aree realizzate a parco verde pubblico ed a rete viaria principale del comparto Nord/Ovest con opere di urbanizzazione, stipulata il 11/05/2011 a firma di Notaio Dott.ssa Grazia Barbara Lombardo ai nn. 50405/14279 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn.



25486/16854 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Milano 2 ai nn. 98104/23200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 6.801.000.

Importo capitale: 4.534.000.

Il mutuo risulta frazionato con atto annotato il 20.10.2010 ai nn. 128838/21943.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 5654/6814 di repertorio, iscritta il 03/11/2014 a Milano 2 ai nn. 97694/16998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 2.315.175,52.

Importo capitale: € 1.157.587,76.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mappale 679 sub 56, 44, 58, 251, 264 e 265

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario - Corte di Appello di Milano ai nn. 290 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 a Milano 2 ai nn. 19563/13159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mappale 679 sub 44, 56, 58, 251, 264 e 265

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:	€. 1.834,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.855,06
Millesimi condominiali:	4,605+1,0620

Ulteriori avvertenze:

Il condominio Case Sul Martesana C1 risulta amministrato dallo Studio _____

Si precisa che sono in corso interventi di efficientamento energetico del condominio come da documentazione in allegato alla presente perizia. Sono in corso aggiornamenti/ulteriori determinazioni per le spese straordinarie connesse al Superbonus in base alle nuove disposizioni ministeriali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2019), con atto stipulato il 04/12/2019 a firma di Notaio Dott. Marco Traspadini ai nn. 22483/16581 di repertorio, trascritto il 19/12/2019 a Milano 2 ai nn. 158923/105455



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 15/05/2000 fino al 04/02/2004), con atto stipulato il 15/05/2000 ai nn. 22900 di repertorio, trascritto il 06/06/2000 a Milano 2 ai nn. 53700/36577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2004 fino al 20/06/2006), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di Notaio Dott. Pietro Sormani ai nn. 294751/63486 di repertorio, trascritto il 07/02/2004 a Milano 2 ai nn. 15021/8077.

La residua porzione di area è stata acquistata con atto di compravendita del Notaio Dott. Pietro Sormani del 20.04.2005 ai nn. 318487/68999 trascritto a Milano 2 il 22.04.2005 ai nn. 58434/30027.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2006 fino al 23/06/2006), con atto stipulato il 20/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25485/16853 di repertorio, trascritto il 22/06/2006 a Milano 2 ai nn. 98103/50755

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2006 fino al 04/12/2019), con atto stipulato il 23/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25518/16881 di repertorio, trascritto il 07/08/2006 a Milano 2 ai nn. 132621/70620

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a destinazione residenziale, presentata il 22/07/2003 con il n. 14934 di protocollo, rilasciata il 20/01/2004 con il n. 201/202 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **7/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, presentata il 21/01/2005 con il n. 1438 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **19/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante edificio C1, presentata il 03/03/2006 con il n. 4974 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **157/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante, presentata il 11/05/2006, agibilità del 10/11/2014 con il n. 17681 di protocollo.

Si precisa che era stato richiesto il fascicolo delle pratiche edilizie del complesso al Comune di Vimodrone. Lo stesso ha fatto pervenire la documentazione richiesta. Da una attenta analisi manca la predetta DIA n. 157/2006 ma comunque risulta rilasciato il documento di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale e commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappale 679

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'amministratore ha comunicato che il Condominio è in possesso del Certificato Prevenzioni Incendi.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VIMODRONE VIALE MARTESANA 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMODRONE Viale Martesana 47, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento (segnato con il numero interno 36) posto in contesto condominiale, sito catastalmente al piano quinto (e di fatto al piano sesto) e composto da ingresso, unico locale con angolo cottura, terrazzo, disimpegno e bagno. Completano la proprietà un vano cantina posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale) e da un vano autorimessa (segnato con il numero interno 139) posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale).

Il sottoscritto CTU precisa che dalla visione degli immobili e dalle informazioni pervenute al visito vi è una difformità di identificazione del piano a livello catastale. A maggior supporto si rimanda al rilievo fotografico del prospetto esterno del complesso immobiliare scala C1. In catasto i negozi commerciali attigui al porticato sono identificati al piano primo seminterrato anziché al piano terra e quindi la numerazione risulta "sfalsata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3-5, interno 36, scala C1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: dell'appartamento: sub 57, vano scale, sub 62; della cantina: sub 55, corridoio di accesso, sub 57.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gorgonzola, Agrate Brianza e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 0,4 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : parte con pannello cieco e parte cancellata realizzata in lamiera preverniciata con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in cemento granigliato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in mattoni paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in beole	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindato

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc al di sopra della media

rivestimento esterno: realizzato in mattone paramano al di sopra della media

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica al di sopra della media

scale: a giorno con rivestimento in marmo al di sopra della media

Degli Impianti:

ascensore: oleopneumatico al di sopra della media

citofonico: video al di sopra della media

condizionamento: centralizzato con alimentazione a elettrico con diffusori in canalizzato. Quadro di comando di regolarizzazione posto all'ingresso dell'appartamento. al di sopra della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare nella media

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene nella media

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli a pavimento conformità: da verificare al di sopra della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato nella media

copertura: piana costruita in piastrelloni in cemento granigliato nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato al di sopra della media

scale esterne: a giorno costruite in cemento armato al di sopra della media

solai: latero cemento al di sopra della media

strutture verticali: costruite in cemento armato al di sopra della media

travi: costruite in cemento armato al di sopra della media

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	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00



ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 36.

box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 139.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 251 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 250, area di manovra, sub 252.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box autorimessa	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: monolocale

Indirizzo: Viale Martesana 51

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 3.068,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia locale

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Viale Martesana

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia locale

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Viale Martesana

Superfici principali e secondarie: 75



Superfici accessorie:

Prezzo: 265.000,00 pari a 3.533,33 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,00	x	3.600,00	=	140.400,00
Valore superficie accessori:	22,00	x	3.600,00	=	79.200,00
					219.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 219.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 219.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di appartamento posto in complesso condominiale nel Comune di Vimodrone. La valutazione è basata sulle valutazioni della zona (prevalentemente residenziale), dei servizi offerti e del posizionamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Gorgonzola, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Vimodrone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

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	39,00	22,00	219.600,00	219.600,00
				219.600,00 €	219.600,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: € 10.980,00

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: € 208.620,00



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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 208.620,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIMODRONE Viale Martesana 47, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento (segnato con il numero interno 38) posto in contesto condominiale, sito catastalmente al piano quinto (e di fatto al piano sesto) e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, bagno e due camere da letto oltre ad un terrazzo al piano sesto (di fatto al piano settimo) ad uso esclusivo. Completano la proprietà un vano cantina posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale) e da un vano autorimessa (segnato con il numero interno 117) posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale).

Dopo un approfondita analisi tecnico documentale, il Condominio ha comunicato di prendere atto che il terrazzo oggetto di perizia risulta ad uso esclusivo del sub 58 e pertanto ha dichiarato di non installare i pannelli solari condominiali spostandoli in altra zona non di pertinenza della procedura.

Il sottoscritto CTU precisa che dalla visione degli immobili e dalle informazioni pervenute vi è una difformità di identificazione del piano a livello catastale. A maggior supporto si rimanda al rilievo fotografico del prospetto esterno del complesso immobiliare scala C1. In catasto i negozi commerciali attigui al porticato sono identificati al piano primo seminterrato anziché al piano terra e quindi la numerazione risulta "sfalsata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3-5-6, interno 38, scala C1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3-5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: sub 59, vano scale, sub 57; della porzione di terrazzo: muri perimetrali, vano scale, porzione di terrazzo sub 56; della cantina: sub 57, corridoio di accesso, sub 59.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 36.

A.2 box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 117.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 265 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: sub 264, area di manovra, sub 266.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 389.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 389.880,00
Data della valutazione:	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/12/2016, con scadenza il 14/12/2024, registrato il 12/01/2017 a DPMI2 UT GORGONZOLA ai nn. TM917T000042000VD (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 8.760,00. Gli immobili oggetto del contratto di locazione sopra riportato sono l'appartamento sub 58 ed il box autorimessa sub 265. Il Custode ha comunicato di aver inviato raccomandata di disdetta.

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:

Convenzione Urbanistica per l'attuazione del programma integrato di intervento - comparto Nord, stipulata il 18/09/2000 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Gasparrini ai nn. 22906/7937 di repertorio, trascritta il 03/10/2000 a Milano 2 ai nn. 90154/60958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Cessione delle aree realizzate a parco verde pubblico ed a rete viaria principale del comparto Nord/Ovest con opere di urbanizzazione, stipulata il 11/05/2011 a firma di Notaio Dott.ssa Grazia Barbara Lombardo ai nn. 50405/14279 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25486/16854 di repertorio, iscritta il 22/06/2006 a Milano 2 ai nn. 98104/23200, a favore di ***



DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 6.801.000.

Importo capitale: 4.534.000.

Il mutuo risulta frazionato con atto annotato il 20.10.2010 ai nn. 128838/21943.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/10/2014 a firma di Equitalia Nord S.p.A. ai nn. 5654/6814 di repertorio, iscritta il 03/11/2014 a Milano 2 ai nn. 97694/16998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 2.315.175,52.

Importo capitale: € 1.157.587,76.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mappale 679 sub 56, 44, 58, 251, 264 e 265

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario - Corte di Appello di Milano ai nn. 290 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 a Milano 2 ai nn. 19563/13159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 2 mappale 679 sub 44, 56, 58, 251, 264 e 265

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:	€. 6.216,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.603,13
Millesimi condominiali:	10,963+1,123

Ulteriori avvertenze:

Il condominio Case Sul Martesana C1 risulta amministrato dallo Studio .

Si precisa che sono in corso interventi di efficientamento energetico del condominio come da documentazione in allegato alla presente perizia. Sono in corso aggiornamenti/ulteriori determinazioni per le spese straordinarie connesse al Superbonus in base alle nuove disposizioni ministeriali.

--

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2019), con atto stipulato il 04/12/2019 a firma di Notaio Dott. Marco Traspadini ai nn. 22483/16581 di repertorio, trascritto il 19/12/2019 a Milano 2 ai nn. 158923/105455

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 15/05/2000 fino al 04/02/2004), con atto stipulato il 15/05/2000 ai nn. 22900 di repertorio, trascritto il 06/06/2000 a Milano 2 ai nn. 53700/36577

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2004 fino al 20/06/2006), con atto stipulato il 04/02/2004 a firma di Notaio Dott. Pietro Sormani ai nn. 294751/63486 di repertorio, trascritto il 07/02/2004 a Milano 2 ai nn. 15021/8077. La residua porzione di area è stata acquistata con atto di compravendita del Notaio Dott. Pietro Sormani del 20.04.2005 ai nn. 318487/68999 trascritto a Milano 2 il 22.04.2005 ai nn. 58434/30027.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2006 fino al 23/06/2006), con atto stipulato il 20/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25485/16853 di repertorio, trascritto il 22/06/2006 a Milano 2 ai nn. 98103/50755

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2006 fino al 04/12/2019), con atto stipulato il 23/06/2006 a firma di Notaio Dott. Piero Biglia ai nn. 25518/16881 di repertorio, trascritto il 07/08/2006 a Milano 2 ai nn. 132621/70620

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a destinazione residenziale, presentata il 22/07/2003 con il n. 14934 di protocollo, rilasciata il 20/01/2004 con il n. 201/202 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **7/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante per la costruzione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, presentata il 21/01/2005 con il n. 1438 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **19/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante edificio C1, presentata il 03/03/2006 con il n. 4974 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **157/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere in variante, presentata il 11/05/2006, agibilità del 10/11/2014 con il n. 17681 di protocollo.

Si precisa che era stato richiesto il fascicolo delle pratiche edilizie del complesso al Comune di Vimodrone. Lo stesso ha fatto pervenire la documentazione richiesta. Da una attenta analisi manca la predetta DIA n. 157/2006 ma comunque risulta rilasciato il documento di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona residenziale e commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA. Il titolo è riferito solamente al foglio 2 mappale 679

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'amministratore ha comunicato che il Condominio è in possesso del Certificato Prevenzioni Incendi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VIMODRONE VIALE MARTESANA 47

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMODRONE Viale Martesana 47, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento (segnato con il numero interno 38) posto in contesto condominiale, sito catastalmente al piano quinto (e di fatto al piano sesto) e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, bagno e due camere da letto oltre ad un terrazzo al piano sesto (di fatto al piano settimo) ad uso esclusivo. Completano la proprietà un vano cantina posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale) e da un vano autorimessa (segnato con il numero interno 117) posto catastalmente al piano terzo interrato (e di fatto al piano secondo interrato come richiamato nel regolamento condominiale).

Dopo un approfondita analisi tecnico documentale, il Condominio ha comunicato di prendere atto che il terrazzo oggetto di perizia risulta ad uso esclusivo del sub 58 e pertanto ha dichiarato di non installare i pannelli solari condominiali spostandoli in altra zona non di pertinenza della procedura.

Il sottoscritto CTU precisa che dalla visione degli immobili e dalle informazioni pervenute vi è una difformità di identificazione del piano a livello catastale. A maggior supporto si rimanda al rilievo fotografico del prospetto esterno del complesso immobiliare scala C1. In catasto i negozi commerciali attigui al porticato sono identificati al piano primo seminterrato anziché al piano terra e quindi la numerazione risulta "sfalsata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S3-5-6, interno 38, scala C1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3-5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento: sub 59, vano scale, sub 57; della porzione di terrazzo: muri perimetrali, vano scale, porzione di terrazzo sub 56; della cantina: sub 57, corridoio di accesso, sub 59.



L'intero edificio sviluppa 10 piani, 7 piani fuori terra, 3 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gorgonzola, Agrate Brianza e Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

metropolitana distante 0,4 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 12 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> parte con pannello cieco e parte cancellata realizzato in lamiera preverniciata con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in cemento granigliato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in beole	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: blindato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in mattone paramano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> a giorno con rivestimento in marmo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> oleopneumatico	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> centralizzato con alimentazione a elettrico con diffusori in canalizzato. Quadro di comando di regolarizzazione posto all'ingresso dell'appartamento.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in con autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli a pavimento conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> piana costruita in piastrelloni in cemento granigliato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a giorno costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 terrazzo ad uso esclusivo	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 36.

box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero 117.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 679 sub. 265 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Vimodrone Viale Martesana Snc, piano: S3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub 264, area di manovra, sub 266.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box autorimessa	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: monolocale

Indirizzo: Viale Martesana 51

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 3.068,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia locale

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Viale Martesana

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 3.750,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: agenzia locale
 Descrizione: trilocale
 Indirizzo: Viale Martesana
 Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 265.000,00 pari a 3.533,33 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,00	x	3.600,00	=	327.600,00
Valore superficie accessori:	23,00	x	3.600,00	=	82.800,00
					410.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 410.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 410.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattasi di appartamento posto in complesso condominiale nel Comune di Vimodrone. La valutazione è basata sulle valutazioni della zona (prevalentemente residenziale), dei servizi offerti e del posizionamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Gorgonzola, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Vimodrone, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

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	91,00	23,00	410.400,00	410.400,00



	410.400,00 €	410.400,00 €
--	--------------	--------------

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 20.520,00
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:	€. 389.880,00

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 389.880,00

data 13/12/2023

il tecnico incaricato
Geom. Renato Lo Forte

