



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 448/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott.ssa Angela Panarello

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Filippo Cantelmo**

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 448/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a VIMODRONE via Padana Superiore 303, della superficie commerciale di **69,69** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno 7, scala A, ha un'altezza interna di 3.00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 415 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro
- indirizzo catastale: Via Padana Superiore n. 303 Scala 2 Piano 4° Vimodrone
- piano: 4°-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto  
Coerenze: Nord altra unità immobiliare, Est cortile comune, Sud altra unità immobiliare e vano scala comune, Ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

**A.1 cantina**, composto da vano singolo h= 2.50 m., identificato con il numero n. 7 come indicato nella piantina allegata. Cantina posta al Piano Interrato. Confini a Nord altra unità immobiliare, Est corridoio comune, Sud altra unità immobiliare, Ovest cortile comune soprastante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>69,69 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.438,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.438,50</b>
Data della valutazione:	<b>13/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Come meglio riportato nel verbale di sopralluogo eseguito a cura del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

##### **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:*

convenzione matrimoniale, stipulata il 29/11/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4188/2018 di repertorio, trascritta il 07/02/2019 a Milano 2 ai nn. 9972, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Provvedimentodi assegnazionein godimento della casa famiglia emesso dal tribunale di Monza.

Si riporta in sintesi ordinanza del G.E. a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19 aprile 2024, La trascrizione di tale provvedimento risulta successiva all'iscrizione dell'ipoteca in favore del creditore procedente, avvenuta in data 1.8.2005,Pertanto il provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale non è opponibile al creditore ipotecario.Allegata alla perizia ordinanza del G.E. del 09 maggio 2024.

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/07/2005 a firma di Notaio Ponti Daniela ai nn. 91785/9607 di repertorio, iscritta il 01/08/2005 a Milano 2 ai nn. 31527, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 272000.

Importo capitale: 136000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a grava su immobile oggetto di esecuzione

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/08/2023 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 5521 di repertorio, trascritta il 20/09/2023 a Milano 2 ai nn. 86694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

*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:	<b>€. 2.666,83</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 363,07</b>
Millesimi condominiali:	<b>Condominio</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>Palazzina "A"</b>
	<b>37,94 -</b>
Spese SUPERCONDOMINIO scadute ammontano a € 2.664,00 che si sommano a €. 363,07 della gestione del Condominio palazzina "A"	<b>Supercondominio</b>
	<b>6,596</b>

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore di condominio della palazzina "A" ed anche l'amministratore del Supercondominio, per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali, con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

La gestione del Condominio della palazzina "A" e del Supercondominio è affidata a due diversi amministratori.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/07/2005 a firma di Notaio Ponti Daniela ai nn. 91784/9606 di repertorio, trascritto il 01/08/2005 a Milano 2 ai nn. 62261.

- Provvedimento Di Assegnazione In Godimento Della Casa Familiare emesso dal Tribunale di Monza il 29/11/2018 rep.4166/2018, trascritto presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 il 07/02/2019 al n. 9972 di formalità

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4 in piena proprietà, in forza di Successione, con atto stipulato il 28/07/2005 a firma di Notaio Ponti Daniela ai nn. 91784/9606 di repertorio, trascritto il 01/08/2005 a Milano 2 ai nn. 62262.

Di formalità (Dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Monza il 17/01/2005 al n.42/56)-non risulta trascritta la relativa dichiarazione di successione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 28/05/2002), con atto stipulato il 28/05/2002 a firma di eredi ai nn. 1883/2000 di repertorio, trascritto il 17/02/2003 a Milano 2 ai nn. 18121.

Originariamente i beni di proprietà pervenuti in forza di scrittura privata di Assegnazione autenticata nelle firme dal Notaio in Milano, del 08/03/1982 rep. 86239, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 06/04/1982 al n.16000 di formalità.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione N. n.9/67, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Civile Abitazione, presentata il 25/10/1966 con il n. 10288 di protocollo, rilasciata il 06/03/1967, agibilità del 06/11/1973.

Il titolo è riferito solamente a Edificio "A"

Licenza di Costruzione N. 72/66, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica disposizione Planimetrica Fabbricato "A", presentata il 05/04/1967 con il n. 8878 di protocollo, rilasciata il 24/05/1967

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambiti Territoriali "T2 -Sistemi Insediativi Consolidati". Norme tecniche di attuazione ed indici: Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati Art. 85 Definizione Art. 86 Obiettivi di governo Art. 87 Indici e parametri Diritto edificatorio:  $-DE = Mde$  (media densità edilizie dell'intorno edificato)  $\times 0,70$  mq/mq  $-Ifmax =$  Superfici costruite esistenti / St esistente. Complesso immobiliare ricade in Fascia di Rispetto dei Pozzi ad uso Idro-potabile

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in "Sanatoria" Si evidenzia che per rendere conforme alla normativa edilizia ed igienico-sanitaria, l'ambiente accessibile dal soggiorno deve avere destinazione studio. La zona angolo cottura rilevata si ritiene che possa essere considerata tale, in quanto ha accesso diretto dal soggiorno senza porta creando un unico locale.

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

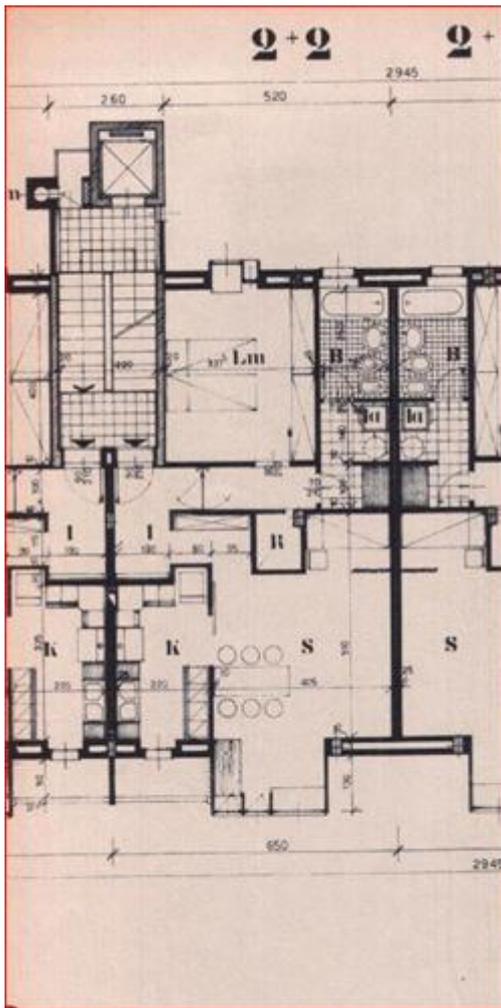
Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €70,00
- sanzione : €1.000,00
- oneri professionista incaricato: €800,00
- Stima di Ripristino, compresi oneri sicurezza: €300,00

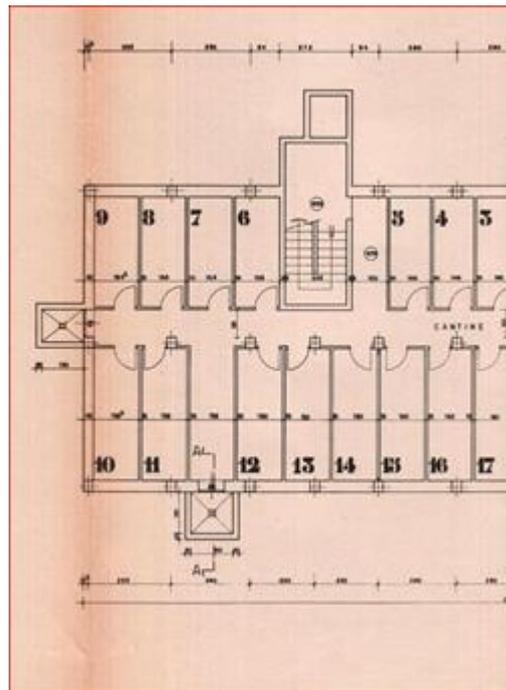
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione -Corpo -A-.

Sono state messe alla visione del CTU le Licenze Edilizie n.9/66 e 72/66, ed in base allo stato autorizzato è stato eseguito confronto rispetto allo stato di fatto rilevato. Si declina la responsabilità rispetto ad eventuali pratiche edilizie che risultino accessibili successivamente alla richiesta eseguita. L'angolo cottura potrebbe essere interpretato in modo più restrittivo dai tecnici comunali e potrebbero considerare la parete a tutta altezza come una chiusura di vano. Vano non avente le sup. minima, in quanto si configurerebbe come vano cucina. In questo caso si dovrà effettuare una parziale demolizione della parete mantenendola ad h 1.00 mt. dal pavimento. Pertanto prima della presentazione della Cila si dovrà effettuare contraddittorio con l'ufficio tecnico. Si valuta una eventuale parziale demolizione della parete in € 300 ( demolizione e ripristino)



*Stato Autorizzato*



*Stato Autorizzato*



*Stato di Fatto*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Viene indicata la cucina con la lettera di riferimento "k" in posizione errata, mancanza della destinazione d'uso di alcuni ambienti. Errata indicazione del Nord geografico (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

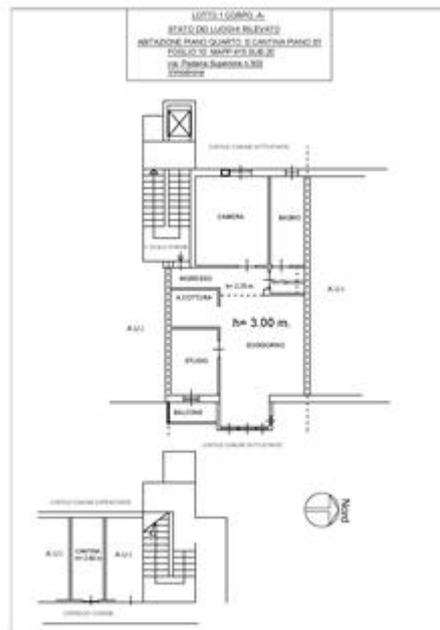
- Diritti Catastali: €1.100,00
- docfa: €350,00

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione -Corpo -A-.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa che comporterà la divisione della cantina dall'abitazione in conformità con il nuovo orientamento dell'Agenzia delle Entrate



Stato Autorizzato



Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMODRONE VIA PADANA SUPERIORE 303

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIMODRONE via Padana Superiore 303, della superficie commerciale di **69,69** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, interno 7, scala A, ha un'altezza interna di 3.00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 415 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro
- indirizzo catastale: Via Padana Superiore n. 303 Scala 2 Piano 4° Vimodrone
- piano: 4°-S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da atto  
Coerenze: Nord altra unità immobiliare, Est cortile comune, Sud altra unità immobiliare e vano scala comune, Ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Cernusco sul Naviglio, Cologno Monzese, Pioltello, Segrate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Contesto Urbano*



*Vista Aerea*



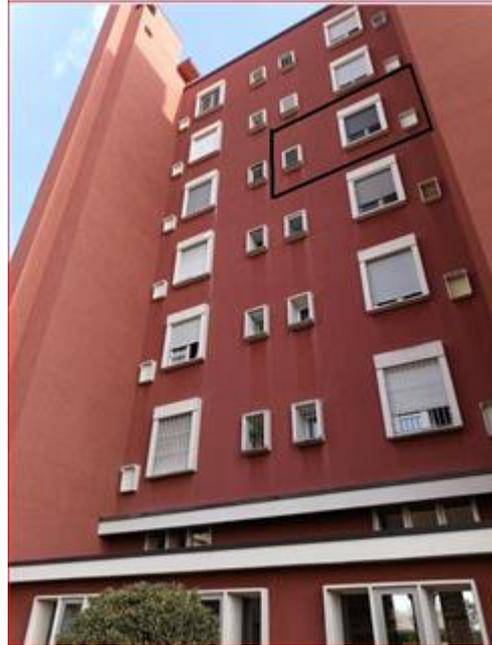
*Ingresso Pedonale Condominio*



*Vista dalla via Padana Superiore*



Prospetto lato Est



Prospetto lato Ovest

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**INDICAZIONI GENERALI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

L'Edificio nel quale è situato l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è nel comune di Vimodrone (MI), ha accesso pedonale dalla via Padana Superiore, n. 303.

Derivante da edificazione autorizzata mediante lottizzazione che ha prodotto un complesso edilizio costituito da n.4 fabbricati ad uso residenziale.

L'appartamento con annessa cantina è facente parte del fabbricato denominato "Condominio Sondrio" (edificio 1- mappale 415).

I titoli edilizi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n.9/1966 prot. 10288

- Licenza Edilizia n.72/1966 prot. 8878

- Abitabilità del 06/11/1973

L'immobile si sviluppa in n. 8 piani, di cui n. 7 fuori terra e un piano interrato ad uso cantine.

L'abitazione è al piano quarto, da vano comune si accede agli appartamenti e cantine, queste ultime al piano interrato.

Gli immobili in esecuzione sono serviti dal vano scala comune, la palazzina è munita di ascensore.

#### **ABITAZIONE**

L'abitazione oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Vimodrone:

- fg.10; mappale n.415; sub.20 (Abitazione con Cantina), P.4°-S1, cat. A/3, classe 2, di vani 4,5, rendita di €.418,33.

**Stato Autorizzato:** L'abitazione è situata al piano quarto con cantina di pertinenza al piano interrato.

Piano quarto: L'ingresso/disimpegno si collegava mediante una divisione classica per gli anni sessanta, la zona giorno dalla zona notte.

Zona giorno: da corridoio si accedeva nel soggiorno ampiamente finestrato, dallo stesso mediante ampia porta alla cucina, quest'ultima dotata di porta-finestra per accesso ad un piccolo balcone.

Zona notte: dal disimpegno mediante porte si aveva l'accesso alla camera, ad un ripostiglio e al bagno con antibagno.

La camera e bagno sono dotati di finestre.

**Stato Rilevato:** stato dei luoghi dell'abitazione risulta non conforme allo stato autorizzato, in base alla documentazione visionata dal CTU, che l'ufficio Tecnico ha messo nella sua disponibilità.

Sono intervenute le seguenti modifiche:

- risulta creato un ambiente di 6.80 mq. utilizzabile come studio/archivio in quanto inferiore alla sup. minima di 9 mq. che prevede una camera da letto

- risulta creato ambiente che si potrebbe considerare un angolo cottura in quanto collegato al soggiorno da apertura a tutta altezza

- Risultata modificata la zona disimpegni che divideva la zona notte dalla zona giorno

Trattasi di modifiche interne che possono rientrare nella sfera della manutenzione straordinaria da concordare preventivamente con l'ufficio tecnico

La presentazione di una CILA in "Sanatoria" dovrà regolarizzare la diversa distribuzione interna, come meglio dettagliato nella verifica della conformità edilizia.

#### **SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI**

Serramenti esterni con Telaio in Alluminio con doppi Vetri, le chiusure oscuranti in tapparelle in PVC, di colore bianco.

Le porte interne sono tutte a scomparsa di ottima fattura.

La porta di ingresso è del tipo non blindata.

#### **STRUTTURE**

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente

La facciata esterna intonacata di colore Marrone

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a terrazzo non praticabile se non ad uso manutentivo

#### **PARETI E PLAFONI ABITAZIONE**

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso in buono stato di manutenzione

#### **IMPIANTO TERMICO E ACS**

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto Riscaldamento con Caldaia Centralizzata.

La Caldaia è destinata solo al riscaldamento, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria si utilizza un boiler elettrico

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano per la caldaia Centralizzata, gestione a cura del Condominio.

Terminali dell'impianto di Riscaldamento sono in Ghisa

#### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Il pavimento in tutti i locali è in parquet di buona fattura ben tenuto

Il bagno ha i pavimenti e rivestimenti in ceramica.

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale

2. Linea Luce
3. Linea Prese
4. Linea Tapparelle
5. Linea Vasca
6. Linea condizionatore unità esterna sulla parete balcone
7. Linea scalda acqua in cucina

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta con corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

#### ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento con split nel soggiorno

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina. La cantina di facile accessibilità al piano interrato

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi è più che buono, è evidente che è stato eseguito intervento di ristrutturazione nel decennio precedente con la posa di materiali di buona fattura.

Si riscontrano alcune ricercatezze architettoniche, quali un abbassamento nella zona ingresso e disimpegno con faretto incassati nello stesso.

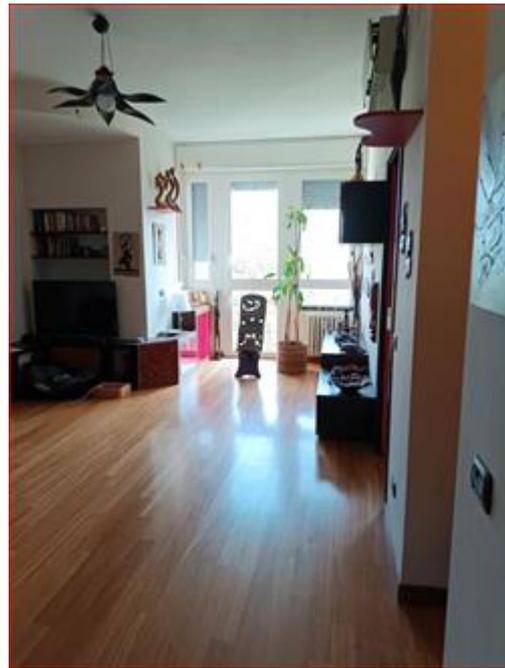
Anche nel soggiorno si evidenzia un abbassamento con linee sinuose che ne valorizza gli spazi.

L'ottimo stato conservativo dell'immobile, i buoni materiali usati e lo stato conservativo, questi fattori saranno importanti per la determinazione del valore in Perizia.

Nel catasto Energetico risulta APE relativo a tutto il fabbricato "classe F" con scadenza giugno 2024



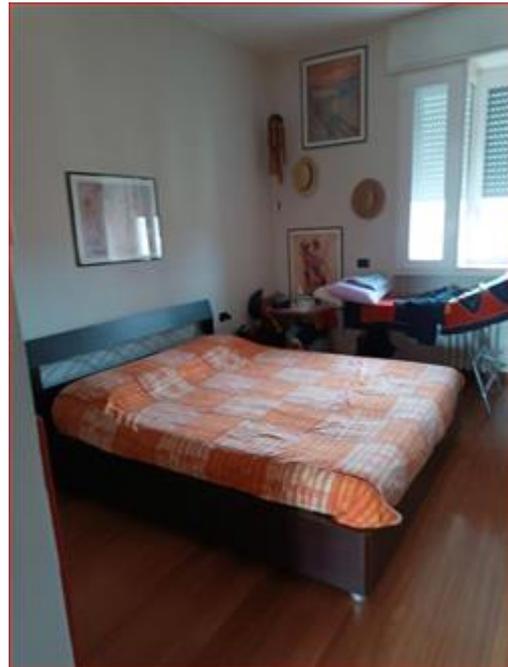
*Ingresso/Disimpegno*



*Soggiorno*



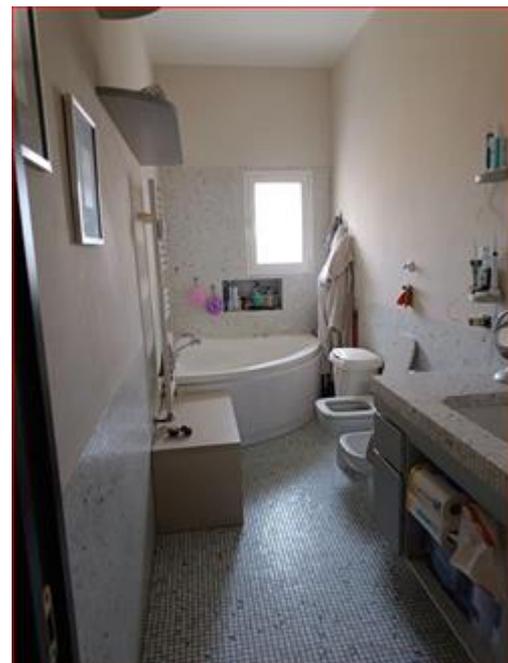
*Angolo Cottura*



*Camera*



*Studio*



*Bagno*

CLASSE ENERGETICA:



[160.28 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15242-000239/14 registrata in data 17/06/2014

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
Abitazione	69,00	x	100 %	=	69,00
balcone	2,30	x	30 %	=	0,69
<b>Totale:</b>	<b>71,30</b>				<b>69,69</b>

*Balcone**Stato di Fatto***ACCESSORI:**

**cantina**, composto da vano singolo h= 2.50 m., identificato con il numero n. 7 come indicato nella piantina allegata. Cantina posta al Piano Interrato. Confini a Nord altra unità immobiliare, Est corridoio comune, Sud altra unità immobiliare, Ovest cortile comune soprastante

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,50</b>

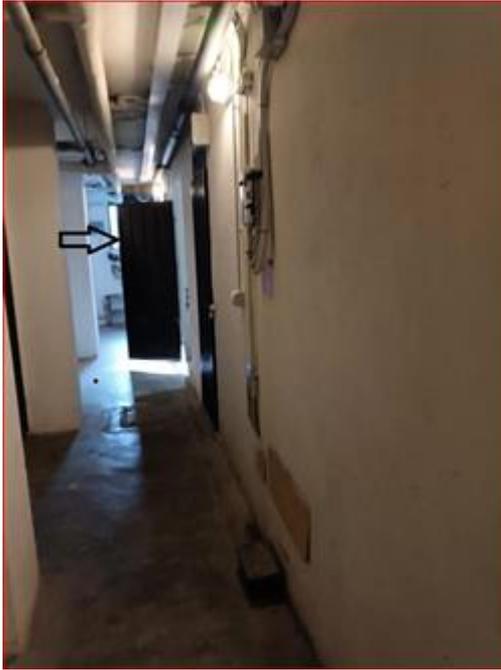


FOTO 1

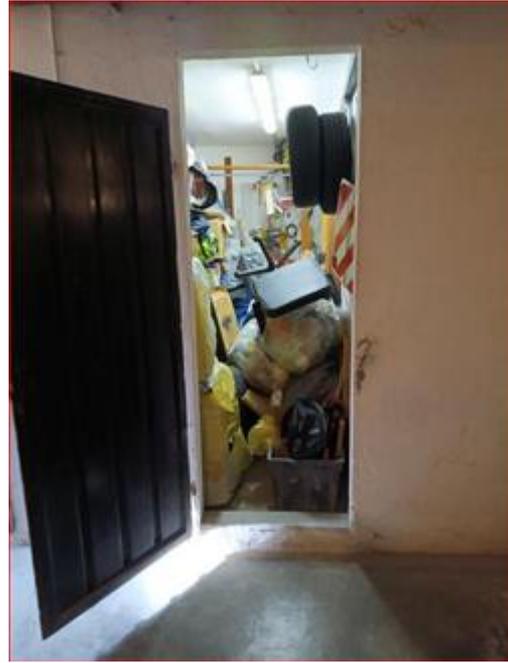


FOTO 2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: TECNOCASA affiliato Tecnovimo

Descrizione: piano 4° con ascensore. Soggiorno, cucina, n,2 camere, bagno, ampio disimpegno e balcone

Indirizzo: via Padana Superiore n.303

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.958,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: TECNOCASA affiliato Tecnovimo

Descrizione: piano 7° con ascensore. Soggiorno/angolo cottura, camera e bagno e disimpegno

Indirizzo: via Padana Superiore n.303

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 2.708,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: TECNOCASA affiliato Tecnovimo

Descrizione: soggiorno/angolo cottura, camera , bagno e disimpegno

Indirizzo: via Ugo Foscolo n. 18

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 2.870,37 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: FACILE IMMOBILIARE

Descrizione: bilocale con servizi al terzo piano senza ascensore

Indirizzo: via Armando Diaz n.30

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 2.380,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (19/02/2024)

Domanda: buona

Offerta: nella media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 mesi

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: l'immobile si colloca nella fascia delle abitazioni di tipo economico in ottimo stato di conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,69	x	2.150,00	=	<b>149.833,50</b>
Valore superficie accessori:	1,50	x	2.150,00	=	<b>3.225,00</b>
					<b>153.058,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 153.058,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 153.058,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione).

La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.

#### ABITAZIONE E ACCESSORIO:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Vimodrone (MI) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 1.650,00 ed €. 2.100,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €. 1.958,76 a un massimo di €.2.870,37 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 2.150,00**

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle buone condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo e indicate nella relazione dettagliata.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vimodrone, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Vimodrone, agenzie: Vimodrone, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM , Rivelazione prezzi agenzia del territorio O.M.I. , osservatorio mercato immobiliare ed agenzie immobiliari Locali O.M.I.

#### 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	69,69	1,50	153.058,50	153.058,50
				<b>153.058,50 €</b>	<b>153.058,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.620,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.438,50

**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: €. 150.438,50

data 13/05/2024

il tecnico incaricato  
Filippo Cantelmo