



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

385/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Maria Francesca CHIURI

CUSTODE:

Dott. LUIGI CORBELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LAURA ANNITA POZZI

CF: PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA VITTORIO VENETO 11

telefono: 3494414695

fax: 0362975891

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 385/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cantina e box singolo siti a CESANO MADERNO, via SEMPIONE civ. 29, per la quota di:

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

Unità così composta: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina e box singolo): ca 65** mq (dato desunto da rilievo in loco).

- appartamento: **ca 65** mq**

Superficie commerciale : 65 mq**

NOTE

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito tra il 1973 ed il 1975.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; ha un'altezza interna di ca 3,05** m.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **29**, particella **23**, sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro.

Indirizzo catastale: CESANO MADERNO, via SEMPIONE, civ. 29, piano: T-S1.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento: Nord: corte comune su via Paolo Sarpi ; Est: corte comune; Sud: appartamento proprietà di terzi, vano scala comune; Ovest: altro appartamento proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

cantina, composta da unico vano. Altezza ca 2,60 m.

- Superficie netta (dato desunto da rilievo in loco): **ca 5,6 mq.**
- Superficie lorda(dato desunto da base documentale): **ca 6,4 mq.**
- Superficie commerciale: 1,6 mq.

Coerenze della cantina: Nord: corridoio comune; Est: vano scala comune; Sud: terrapieno comune; Ovest: cantina proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione sommaria:

- pareti: muratura in laterizio intonacata al rustico;
- serramento: (porzione di serramento insistente su 2 distinte unità - l'altra di proprietà di terzi) doppia anta a battente, telaio in alluminio, vetro stampato;
- porta: a battente in legno da interni (serratura con chiave generica - quest'ultima NON presente in loco);
- pavimento: piastrellato;
- solaio: latero-cemento intonacato al rustico;
- impianto elettrico: sottotraccia; da revisionare, adeguare e certificare da parte di personale qualificato.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso. Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti all'interno della cantina.

NOTA IMPORTANTE:

*Al momento del sopralluogo il debitore stava occupando (probabilmente a causa di uno scambio inconsapevole) altra cantina di proprietà di ignoti, quest'ultima avente dimensioni maggiori rispetto a quella risultante dall'atto di proprietà secondo gli identificativi e la corrispondente planimetria catastali. **NON è noto chi stia al momento occupando la cantina oggetto di pignoramento, la quale è stata dalla scrivente comunque ispezionata e rilevata ai fini della presente stima.***

Andrà rintracciato ed informato dello scambio l'attuale occupante e ripristinato lo stato di diritto derivante dall'effettiva titolarità.

B

Box singolo sito a CESANO MADERNO, via PAOLO SARPI, civ.14, per la quota di:

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

Descrizione sommaria:

box singolo, composto da unico vano. Altezza interna. ca 2,20 m

- superficie netta (dato desunto da rilievo in loco): **ca 12 mq.**
- superficie catastale: **14 mq.**
- superficie commerciale: **valutazione a corpo**

Componenti:

- pareti: c.a. e laterizi intonacati
- portone di accesso: basculante in lamiera verniciata; apertura manuale.
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: sottotraccia. da adeguare e certificare

Condizioni generali: il box presenta finiture nella media; le condizioni sono adeguate all'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Immobile costruito nei primi anni '70.

Identificazione catastale:

- box singolo: foglio **29**, particella **23**, sub. **14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro.

Indirizzo catastale: CESANO MADERNO, via Paolo Sarpi, civ. 14, piano: S1.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Coerenze del box: Nord: unità proprietà di terzi, Est: enti comuni (rampa discesa ai box); Sud: enti comuni (corsello di manovra); Ovest: box proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.200,00
Data della valutazione:	21/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (19/03/2021) l'immobile risultava occupato dai debitori *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietari, e famiglia, senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 20/06/2005 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 21648/12270 di repertorio, iscritta il 01/07/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98420/24929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**.

Importo ipoteca: € 316.100,00.

Importo capitale: € 158.006,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni in CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3)
- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 –sub 14 (C/6)
- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 04/03/2014 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 17834/2685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo n. 957 del 11/02/2014 - Tribunale di Bergamo.

Importo ipoteca: € 147.580,00.

Importo capitale: € 131.532,70.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni in CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3)
- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 –sub 14 (C/6)
- **Ipoteca legale attiva**, iscritta il 16/03/2015 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 23358/3650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602/1973) n. 6206/6815 del 13/03/2015 - Equitalia Nord S.p.A di Milano.

Importo ipoteca: € 88.509,14.

Importo capitale: € 44.254,57.

La formalità è riferita alla sola quota di 1/2 di piena proprietà dei seguenti beni in CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3)
- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 –sub 14 (C/6)
- **Ipoteca legale attiva**, iscritta il 18/09/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 117220/21440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo Atto Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma n. 12848/6818 del 17/09/2018.

Importo ipoteca: € 435.868,76.

Importo capitale: € 217.934,38.

La formalità è riferita alla sola quota di 1/2 di piena proprietà dei seguenti beni in CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3)
- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 –sub 14 (C/6)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento**, trascritto il 25/09/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 102886/64881, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 4112 del 07/08/2020 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni in CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3)
- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 –sub 14 (C/6)

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:	€. 700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.278,22
Millesimi condominiali:	80,296

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 30/06/2021

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/05 AL 30/04

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento+box (prev. 2021/2022): € 696,48

Spese insolte gestioni precedenti:

- gestione ordinaria 2020/2021: € 490,06
- gestione ordinaria 2019/2020: € 466,32

Spese di prossima scadenza:

- 2° rata ordinaria (gestione 2021/2022): € 174,12 scadenza 15/09/2021.
- 3° rata ordinaria (gestione 2021/2022): € 174,12 scadenza 15/12/2021.
- 4° rata ordinaria (gestione 2021/2022): € 174,12 scadenza 15/02/2022.

LAVORI ESEGUITI SULLE PARTI COMUNI:

- recentemente NON sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni.

LAVORI DELIBERATI:

- non sono state fornite dall'Amministratore condominiale informazioni su spese straordinarie deliberate o di prossima delibera.

Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:

- corte comune, locali tecnici, anditi, utenze.

MILLESIMI

- Millesimi appartamento: 72,355/1000,000
- Millesimi box: 7,941/1000,000

CLASSE ENERGETICA dell'UNITÀ: **NON NOTA**

L'unità non é attualmente dotata di A.P.E/A.C.E.

Secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (dal 20/06/2005 ad oggi), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 20/06/2005 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 21647/12269 di repertorio, trascritto il 01/07/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98419/50324.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di piena proprietà dei seguenti beni in CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3)
- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 –sub 14 (C/6)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (da ante ventennio fino al 20/06/2005), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/10/1995 a firma di Notaio Perillo Luigi ai nn. 23706/7106 di repertorio, trascritto il 27/10/1995 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 90856/55222.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/1 dei BENI IN CESANO MADERNO:

- appartamento identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23 – sub 2(A/3).
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (da ante ventennio fino al 20/06/2005), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/04/1999 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 5506/2709 di repertorio, trascritto il 03/05/1999 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 40646/28366.

Il titolo è riferito solamente a quota di 1/1 dei BENI IN CESANO MADERNO:

- box singolo identificato al NCEU al fg 29 – mapp: 23– sub 14 (C/6)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di esecuzione Lavori Edili - Pratica Edilizia N. 316/73**, per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/08/1973 al n. 15567 di protocollo.

Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 297/73 rilasciata il 27/12/1973.

- **VARIANTE - Permesso di esecuzione Lavori Edili - Pratica Edilizia N. 287/75**.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** presentata il 14/07/1975 al n. 12972 di protocollo.

Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 285/75 rilasciata il 29/11/1975.

Domanda per ottenere il permesso di Abitabilità (Pratica N. 12/76) del 24/06/1976.

NOTA: *Sul modulo sono puntualmente annotate tutte le **discrepanze/difformità rilevate dal Tecnico Comunale in fase del sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità tra cui, specificatamente riferita ai beni oggetto di pignoramento, quella inerente la formazione di 2 cantinette ricavate nello "spazio comune" in progetto.***

- **Autorizzazione di abitabilità n. 12/76** rilasciata il 08/07/1982.

NOTA: *Il rilascio dell'agibilità successivamente e nonostante si fossero evidenziate discrepanze tra progetto e stato dei luoghi in fase di sopralluogo fa ragionevolmente ipotizzare che quantomeno le difformità specificatamente descritte nel verbale del Tecnico Comunale possano ritenersi superate e che **NON** necessitino ulteriore regolarizzazione edilizia.*

- **Permesso di esecuzione Lavori Edili - Pratica Edilizia N. 160/82**, per lavori di costruzione di recinzione.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/03/1982 al n. 7059 di protocollo.

Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 177/82 rilasciata il 29/06/1982.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvato con DCC n.7 del 10/02/2014.

La documentazione integrale relativa agli atti del PGT è stata revisionata per effetto delle deliberazioni n. 13/2016 e n. 22/2017.

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento delle indagini peritali (LUGLIO 2021).*

Si raccomanda la consultazione integrale della normativa e degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

L'immobile ricade in zona **RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO (RC)**.

Parametri:

- IF: 0,50 mq/mq
- RC: 35%

Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla demolizione e ricostruzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che:

- le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico;
- sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato;
- la mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO:

L'unità corrisponde per geometria, distribuzione interna e consistenza a quanto rappresentato negli elaborati grafici licenziati con Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 285/75 rilasciata il 29/11/1975.(Variante).

Sono state tuttavia rilevate alcune lievi difformità interne:

- una delle dimensioni della camera è inferiore rispetto a quanto dichiarato negli elaborati (ca 2,90 m anzichè 4,10 m);
- in loco il divisorio tra bagno e cucina risulta traslato di ca 10 cm a favore della cucina rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzati;
- vi sono difformità nelle asole tecniche presenti nell'unità (in planimetria non è indicata quella realizzata in bagno, in adiacenza alla finestra, e risulta di dimensioni maggiori a quelle rilevate in loco quella rappresentata in cucina).

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA:

In corrispondenza della cantina pignorata, sugli elaborati grafici autorizzati con Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 285/75 veniva indicata una più ampia area, lasciata indivisa dal corridoio, dichiarata "spazio comune". Di tale difformità viene dato atto, nel 1976, nel verbale predisposto dal Tecnico Comunale dopo il sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità. Nonostante il rilievo della discrepanza tra progetto e stato dei luoghi, nel 1982 viene rilasciato il permesso di abitabilità. Detto rilascio fa ragionevolmente ipotizzare che la difformità relativa alla cantina possa ritenersi superata e che NON necessiti ulteriore regolarizzazione edilizia.

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

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:

Si stima che i costi tecnici per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene oggetto d'esecuzione POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € 3.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.

Si precisa tuttavia che **la sanzione effettivamente applicata** (generalmente pari a ca € 1.000,00 per difformità interne) **sarà quantificata dal competente Ufficio solo in fase di rilascio di Concessione in Sanatoria** ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate;

Il valore assegnato al bene tiene già conto della necessità di dover sostenere costi di regolarizzazione edilizia e catastale, nonchè di verifica, adeguamento e certificazione degli impianti presenti nell'unità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Vi sono lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato in loco (posizione di alcuni serramenti esterni, dimensione e posizione delle asole tecniche, indicazione di un pilastro nel disimpegno in realtà NON presente).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile dal punto di vista catastale.**

Tempi necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.

La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) deve essere effettuata **previa** regolarizzazione edilizia del bene.

Costi indicativi (al momento della stima): € 300,00 + € 50,00 (diritti) OLTRE ONERI ACCESSORI.

Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti che risalgono generalmente agli anni '80; **questi vanno tutti verificati, ristrutturati e/o adeguati alla vigente normativa e certificati da personale qualificato.**

Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento e riqualificazione.

BENI IN CESANO MADERNO VIA SEMPIONE 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina e box singolo siti a CESANO MADERNO, via SEMPIONE civ. 29, per la quota di:

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

Unità così composta: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina e box singolo): ca 65** mq (dato desunto da rilievo in loco).

- appartamento: **ca 65** mq**

Superficie commerciale : 65 mq**

NOTE

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito tra il 1973 ed il 1975.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; ha un'altezza interna di ca 3,05** m.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **29**, particella **23**, sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro.

Indirizzo catastale: CESANO MADERNO, via SEMPIONE, civ. 29, piano: T-S1.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento: Nord: corte comune su via Paolo Sarpi ; Est: corte comune; Sud: appartamento proprietà di terzi, vano scala comune; Ovest: altro appartamento proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a prevalente destinazione residenziale. Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 12,5 Km), MILANO (distanza dal centro ca 20,5 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 650 m (SP35-Strada Statale Milano-Meda-Lentate)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante ca 7,5 km (A52 Tangenziale Nord Milano)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante ca 12,5 km (A4 Autostrada Torino Trieste)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante ca 3 km (stazione FN - CESANO MADERNO)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità pignorata si colloca in un fabbricato costruito nei primi anni '70. Sulle parti comuni dell'edificio NON sono stati compiuti recenti interventi di manutenzione. Le condizioni generali appaiono sufficienti. Tutt'attorno al fabbricato si sviluppa un'area esterna comune sistemata a verde; i marciapiedi sono in

battuto di cemento, il vialetto di accesso alla palazzina in porfido, la rampa di discesa al corsello box (scoperto) è asfaltata, l'area di manovra antistante i box in autobloccanti.

L'appartamento oggetto di stima versa in condizioni generalmente sufficienti. Le principali componenti edilizie e finiture risalgono agli anni '80. Gli impianti vanno tutti verificati ed adeguati/ristrutturati (in particolare impianti elettrico e di riscaldamento).

Delle Componenti Edilizie:

cancello pedonale: anta singola, a battente, in ferro, a disegno semplice. Apertura manuale.

nella media 

cancello carraio: anta singola, scorrevole, in ferro, a disegno semplice. Apertura motorizzata.

pareti esterne: muratura in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco.

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppia a battente. Telaio in alluminio e vetro doppio. Oscuramento: tapparelle in PVC. Presenza di inferriate e zanzariere.

nella media 

porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a battente, BLINDATA, con pannello di rivestimento in legno liscio.

nella media 

porte interne: a battente, in legno tamburato color noce.

nella media 

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica.

al di sopra della media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno: piastrelle di ceramica.

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE



citofonico: audio. Condizioni e conformità: Impianto apparentemente adeguato, funzionante al momento del sopralluogo.



Si consiglia comunque la revisione da parte di personale qualificato.

elettrico: sottotraccia. Impianto datato, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. Da ristrutturare e certificare.



gas: Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. Si raccomanda la revisione ed eventuale adeguamento dello stesso da parte di personale qualificato.



idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda sanitaria) da caldaia murale combinata installata nel locale cottura.



Il bagno sembra essere stato rifatto in tempi relativamente recenti.

Non sono state rintracciate tuttavia presso l'archivio Comunale dichiarazioni di manutenzioni ordinarie/straordinarie eseguite sull'alloggio nè dichiarazioni di conformità.

Si raccomanda la revisione, eventuale messa a norma e certificazione dell'impianto da parte di personale qualificato.

termico: autonomo. Caldaia murale combinata installata nel locale cottura. Alimentazione: metano; diffusori: radiatori in alluminio. Conformità: da verificare, adeguare/ristrutturare e certificare da parte di personale qualificato.



Il generatore è datato. Se ne contempla la sostituzione nel medio/breve periodo.

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
INGRESSO/DISIMPEGNO	11,50	x	100 %	=	11,50
SOGGIORNO	15,90	x	100 %	=	15,90
CUCINA	9,70	x	100 %	=	9,70
CAMERA	11,70	x	100 %	=	11,70
BAGNO	6,30	x	100 %	=	6,30
incidenza muri interni ed esterni	9,90	x	100 %	=	9,90
Totale:	65,00				65,00

ACCESSORI:

cantina, composta da unico vano. Altezza ca 2,60 m.

- Superficie netta (dato desunto da rilievo in loco): **ca 5,6 mq.**
- Superficie lorda(dato desunto da base documentale): **ca 6,4 mq.**
- Superficie commerciale: 1,6 mq.

Coerenze della cantina: Nord: corridoio comune; Est: vano scala comune; Sud: terrapieno comune; Ovest: cantina proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione sommaria:

- pareti: muratura in laterizio intonacata al rustico;
- serramento: (porzione di serramento insistente su 2 distinte unità - l'altra di proprietà di terzi) doppia anta a battente, telaio in alluminio, vetro stampato;
- porta: a battente in legno da interni (serratura con chiave generica - quest'ultima NON presente in loco);
- pavimento: piastrellato;
- solaio: latero-cemento intonacato al rustico;
- impianto elettrico: sottotraccia; da revisionare, adeguare e certificare da parte di personale qualificato.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso. Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti all'interno della cantina.

NOTA IMPORTANTE:

*Al momento del sopralluogo il debitore stava occupando (probabilmente a causa di uno scambio inconsapevole) altra cantina di proprietà di ignoti, quest'ultima avente dimensioni maggiori rispetto a quella risultante dall'atto di proprietà secondo gli identificativi e la corrispondente planimetria catastali. **NON è noto chi stia al momento occupando la cantina oggetto di pignoramento, la quale è stata dalla scrivente comunque ispezionata e rilevata ai fini della presente stima.***

Andrà rintracciato ed informato dello scambio l'attuale occupante e ripristinato lo stato di diritto derivante dall'effettiva titolarità.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: Studio DG Cesano Maderno

Descrizione: 2° piano (di 3) senza ascensore- soggiorno con angolo cottura, bagno, camera piccolo studio- edificio 1970- stato : ristrutturato . Classe Energetica G (valore posto auto scoperto scorporato)

Indirizzo: via Cascina Gaeta - Cesano Maderno (distanza dal subject ca 60 m)

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.163,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 03/08/2020 ai nn. 86901/54837)

Descrizione: T° piano (di 2)- soggiorno, disimpegno, pranzo, locale cottura con ripostiglio interno- edificio del anni 1950-60 - stato presunto: da ristrutturare completamente. Classe Energetica F

Indirizzo: via Paolo Sarpi n.18 - Cesano Maderno (distanza dal subject ca 50 m)

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 392,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del

29/12/2020 ai nn. 152785/98136)

Descrizione: T° piano (di 2)- soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera- edificio del anni 1970 - stato presunto: appena sufficiente. Classe Energetica G

Indirizzo: via Amatore Sciesa n. 5 - Cesano Maderno (distanza dal subject ca 80 m)

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 13/10/2020 ai nn. 112083/71025)

Descrizione: 1° piano (di 2)- ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, antibagno, bagno, camera+ 2 balconi+ locale rustico a piano T- edificio ante 67 ristrutturato internamente nel 2014 - stato presunto: buono. Classe Energetica F

Indirizzo: via Amatore Sciesa n. 1 - Cesano Maderno (distanza dal subject ca 50 m)

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.168,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di Cesano Maderno; (30/06/2021)

Valore minimo: 988,00

Valore massimo: 1.066,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti in seconda fascia (qualità inferiore alla media) in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - CESANO MADERNO (31/12/2020)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Il bene oggetto d'esecuzione si pone in una categoria intermedia tra "appartamenti vecchi da ristrutturare" e "appartamenti recenti" essendo stato parzialmente ristrutturato sia nelle parti comuni che in alcune componenti interne; per tale ragione sono stati presi come valore minimo unitario il valore massimo della categoria "appartamenti vecchi da ristrutturare" e come valore massimo unitario il valore minimo della categoria "appartamenti recenti".

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai

rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).

- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto condominiale
- livello di piano
- presenza/assenza di ascensore
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza di balconi
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- contesto urbano e condominiale
- esposizione

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia e catastale

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori (cantina, box, posti auto) e stato manutentivo equiparabile al bene oggetto di valutazione.**

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO CONDOMINIALE:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati i comparabili in contesti condominiali equiparabili a quello in cui si colloca il subject non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **LIVELLO DI PIANO:** è stato applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior

sicurezza che di minor disturbo

● **E' stata applicata la seguente scala di incremento:**

- PT e/o rialzato = + 0 %
- P 1° = + 1 %
- P 2°,3°,4°,n° = + 3 %
- P ultimo = + 5 %

- **ASSENZA DEL SERVIZIO ASCENSORE:** la mancanza dell'impianto di risalita viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione con riduzione del valore di mercato.

- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:

- NORD = 1 %
- EST/OVEST = 2 %
- SUD = 3 %

NB: Per eventuali esposizioni intermedie o presenza di ombreggiamenti il punteggio assegnato viene opportunamente ragguagliato.

- **ASSENZA DI BALCONI:** la mancanza del balcone per gli alloggi ai piani superiori al piano T viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione con riduzione del valore di mercato.

● **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00€/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. PESSIMO (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. DISCRETO (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. BUONO (nuovo o appena ristrutturato)
5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito ad ogni passaggio di stato un incremento forfettario di 250,00 €/mq.

Nel caso di specie per un appartamento avente sup. commerciale di 66 mq ogni passaggio allo stato di manutenzione superiore comporterebbe una spesa presunta di ca € 16.500,00 (prezzo marginale utilizzato).

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici compresi tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

● **PRESENZA DI ACCESSORI**

CANTINA: tutti i comparabili rintracciati avevano come accessorio una cantina.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	64.000,00	40.000,00	54.000,00	90.000,00
Consistenza	66,60	55,00	102,00	54,00	77,00
Data [mesi]	0	6,00	13,00	8,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.163,64	392,16	1.000,00	1.168,83
LIVELLO DI PIANO	0,00	-2,00	0,00	0,00	1,00
ESPOSIZIONE	3,00	2,00	3,00	4,00	4,00
STATO MANUTENTIVO	2,50	2,50	0,00	2,00	3,50
ASSENZA BALCONI	0,50	0,00	1,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	392,16	392,16	392,16	392,16
LIVELLO DI PIANO	1 %	640,00	400,00	540,00	900,00
ESPOSIZIONE	1 %	640,00	400,00	540,00	900,00
STATO MANUTENTIVO		16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00
ASSENZA BALCONI	-3 %	-1.920,00	-1.200,00	-1.620,00	-2.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	64.000,00	40.000,00	54.000,00	90.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	4.549,02	-13.882,35	4.941,18	-4.078,43
LIVELLO DI PIANO	1.280,00	0,00	0,00	-900,00
ESPOSIZIONE	640,00	0,00	-540,00	-900,00
STATO MANUTENTIVO	0,00	41.250,00	8.250,00	-16.500,00
ASSENZA	-960,00	600,00	810,00	-1.350,00

BALCONI				
Prezzo corretto	69.509,02	67.967,65	67.461,18	66.271,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **67.802,35**

Divergenza: 4,66% < **5 %**

Il valore di mercato ottenuto per comparazione col metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) trova conferma nei valori unitari di zona indicati dai listini di riferimento: osservatorio C.C.I.A.A. Provincia MB, BORSINO IMMOBILIARE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	1.018,05	=	66.173,47
Valore superficie accessori:	1,60	x	1.018,05	=	1.628,89
					67.802,35

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-2,35

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.800,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA SEMPIONE 29

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo sito a CESANO MADERNO, via PAOLO SARPI, civ.14, per la quota di:

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

Descrizione sommaria:

box singolo, composto da unico vano. Altezza interna. ca 2,20 m

- superficie netta (dato desunto da rilievo in loco): **ca 12 mq.**
- superficie catastale: **14 mq.**
- superficie commerciale: **valutazione a corpo**

Componenti:

- pareti: c.a. e laterizi intonacati
- portone di accesso: basculante in lamiera verniciata; apertura manuale.
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: sottotraccia. da adeguare e certificare

Condizioni generali: il box presenta finiture nella media; le condizioni sono adeguate all'uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Immobile costruito nei primi anni '70.

Identificazione catastale:

- box singolo: foglio **29**, particella **23**, sub. **14** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 53,50 Euro.

Indirizzo catastale: CESANO MADERNO, via Paolo Sarpi, civ. 14, piano: S1.

Ditta intestata:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Coerenze del box: Nord: unità proprietà di terzi, Est: enti comuni (rampa discesa ai box); Sud: enti comuni (corsello di manovra); Ovest: box proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area a prevalente destinazione residenziale. Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 12,5 Km), MILANO (distanza dal centro ca 20,5 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	buono	
supermercato	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
piscina	buono	
scuola elementare	ottimo	
scuola media inferiore	buono	
ospedale	buono	

COLLEGAMENTI

superstrada distante ca 650 m (SP35-Strada Statale Milano-Meda-Lentate)	ottimo	
tangenziale distante ca 7,5 km (A52 Tangenziale Nord Milano)	buono	
autostrada distante ca 12,5 km (A4 Autostrada Torino Trieste)	buono	
ferrovia distante ca 3 km (stazione FN - CESANO MADERNO)	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2021

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare da inserzionista privato

Descrizione: box singolo in autorimessa condominiale al piano S1. Basculante in lamiera zincata, apertura manuale; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; impianto elettrico realizzato con canalina a vista, a norma.

Indirizzo: via Molino Arese 32- Cesano Maderno (distanza dal subject ca 800 m)

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di Cesano Maderno; (30/06/2021)

Valore minimo: 528,00

Valore massimo: 844,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a box singoli in periferia.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. di Cesano Maderno; (30/06/2021)

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a box singoli, a corpo, in periferia.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto

recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del box si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). Il valore del box è stato assegnato a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato dell'alloggio si è utilizzata la stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato del box** si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). **Il valore del box è stato assegnato a corpo.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesano Maderno, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di Cesano Maderno, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	1,60	67.800,00	67.800,00
B	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				79.800,00 €	79.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima** (LUGLIO 2021).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere costi tecnici per la regolarizzazione edilizia e catastale dello stesso.

Per maggiori indicazioni sui costi di regolarizzazione si veda cap. 8)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: **€ 11.520,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.200,00**

data 21/08/2021

il tecnico incaricato
LAURA ANNITA POZZI

Firmato digitalmente da

LAURA ANNITA POZZI

CN = POZZI LAURA ANNITA
O = Ordine Architetti PPC di
Monza e Brianza
C = IT