



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 349/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:  
AVV.TO ANGELA PANARELLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R  
con studio in MONZA (MB) VIA LECCO, 43  
telefono: 3493562847  
email: [graziano@studiobrioschi.com](mailto:graziano@studiobrioschi.com)  
PEC: [graziano.brioschi@pct.pecopen.it](mailto:graziano.brioschi@pct.pecopen.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 349/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CESANO MADERNO Via Vivaldi 16, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano sottotetto, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, camera da letto, locale studio, locale bagno e terrazzo ricavato in balcone a pozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto , ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 596 sub. 747 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi, 16, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra u.i.u., vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>91,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 90.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.265,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere arredato a disposizione del debitore che pare non risiedere in loco

### 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:

Impegnativa volumetrica, stipulata il 19/04/1993 a firma di Moltani Natale intestatario pratica edilizia , registrata il 15/06/1993 a Desio ai nn. 3169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Impegnativa per assunzioni di vincoli per la densità edilizia fissata dal Piano Regolatore Generale, stipulata il 12/11/1997 a firma di Immobiliare Bovisio 1991 SRL , registrata il 12/11/1997 a Desio ai nn. 5414 mod. 3, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/06/2005 a firma di notaio De Santis Nicola ai nn. 323/75 di repertorio, iscritta il 17/06/2005 a Milano 2 ai nn. 89720/22235, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 312.000,00 euro.

Importo capitale: 156.000,00 euro.

Durata ipoteca: 24 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene foglio 32 mappale 596 subalterno 747

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 2403 di repertorio, trascritta il 09/06/2021 a Milano 2 ai nn. 82747/56222, 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: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Alla data di redazione della presente relazione di stima, l'amministratore condominiale non ha fornito dettaglio spese condominiali

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2005), con atto stipulato il 16/06/2005 a firma di notaio De Sanctis Nicola ai nn. 322/74 di repertorio, trascritto il 17/06/2005 a Milano 2 ai nn. 89719/45903

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/03/2015), con atto stipulato il 28/03/2015, registrato il 26/11/2015 a Desio ai nn. 2428/9990, trascritto il 01/02/2016 a Milano 2 ai nn. 8740/5452.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 20/10/2015 ai nn.ri 103188/67081 a favore delle figlie e accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 28/04/2015 ai nn.ri 38651/25533 a favore del coniuge e delle figlie

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/03/2015), con atto stipulato il 28/03/2015, registrato il 26/11/2015 a Desio ai nn. 2428/9990, trascritto il 01/02/2016 a Milano 2 ai nn. 8740/5452.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 20/10/2015 ai nn.ri 103188/67081 a favore delle figlie e accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 28/04/2015 ai nn.ri 38651/25533 a favore del coniuge e delle figlie

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 28/03/2015), con atto stipulato il 28/03/2015, registrato il 26/11/2015 a Desio ai nn. 2428/9990, trascritto il 01/02/2016 a Milano 2 ai nn. 8740/5452.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 20/10/2015 ai nn.ri 103188/67081 a favore delle figlie e accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 28/04/2015 ai nn.ri 38651/25533 a favore del coniuge e delle figlie

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta ( fino al 16/06/2005), con atto stipulato il 23/12/1993 a firma di notaio Sessa Giovan Giuseppe con sede in Milano ai nn. 221721/12396 di repertorio, trascritto il 19/01/1994 a Milano 2 ai nn. 4806/3619.

Successivo atto di identificazione del 22/01/1998 repertorio n. 240223 notaio Sessa Giovan Giuseppe trascritto a Milano 2 il 16/02/1998 ai nn.ri 10539/7814

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2005 fino al 28/03/2015), con atto stipulato il 16/06/2005 a firma di notaio De Sanctis Nicola ai nn. 322/74 di repertorio, trascritto il 17/06/2005 a Milano 2 ai nn. 89719/45903

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per esecuzione lavori edili **N. 228/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato uso deposito - edificio ad uso residenza ed uffici, presentata il 14/11/1991, rilasciata il 19/10/1993 con il n. 228/93 di protocollo

Concessione per esecuzione lavori edili **IN SANATORIA N. 255/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edificio ad uso residenza ed uffici - **IN SANATORIA**, presentata il 16/07/1997, rilasciata il 19/12/1997 con il n. 255/97 di protocollo, agibilità del 10/04/1998 con il n. 124/97 di protocollo.

N.B. L'agibilità rilasciata è riferita a n. 21 autorimesse, n. 18 vani cantina, n. 2 corridoi, n. 1 disimpegno, n. 1 locale tecnico ascensore, n. 2 vani ripostiglio, n. 1 locale autoclave al piano interrato; n. 4 alloggi per complessivi 11 vani utili e n. 10 vani accessori al piano terra; n. 2 alloggi per complessivi 5 vani utilie n. 5 vani accessori, n. 1 disimpegno scala, n. 4 uffici n. 1 disimpegno n. 2 bagni al piano primo; n. 2 alloggi per complessivi 8 vani utili e n. 6 vani accessori, n. 1 disimpegno

scala, n. 3 uffici, n. 2 disimpegni n. 2 bagni al piano secondo; n. 3 alloggi per complessivi n. 7 vani utili e n. 6 vani accessori, n. 1 disimpegno scala, mn. 4 uffici, n. 1 disimpegno, n. 2 bagni al piano terzo; n. 4 vani ad uso locale sgombero accessibili ma non abitabili al piano sottotetto

Denuncia Inizio Attività **N. 223/2004 D.I.A.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di apertura di n. 2 velux su falda di tetto esistente, formazione di tavolati interni per formazione di locali nuovi di abitazione, formazione di nuovi pavimenti e rivestimenti, apertura di n. 2 finestre con posa in opera di serramenti, nuovi impianti, presentata il 04/04/2003 con il n. 15884 prot. di protocollo.

In data 23.04.2003 il comune chiede l'installazione di meccanismi atti a garantire l'accesso ai piani superiori per le persone diversamente abili, sospendendo l'efficacia della DIA; richiesta reiterata in data 26.05.2003 con prot. 22831, ribadendo la sospensione della DIA per recupero ai fini abitativi del sottotetto. Non sono state realizzate le opere richieste sulle parti comuni per garantire la visitabilità alle persone diversamente abili. Presentata domanda di rilascio certificato di agibilità presentata in data 11/05/2005 con prot. 21912-11 rubricata al n. 30/2005. N.B. non si rileva nel fascicolo rilascio di agibilità ne attestazione di decorrenze dei termini per silenzio assenso.

D.I.A. **N. 298/2004 DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla DIA prot. 15884 del 04/04/2003, presentata il 16/09/2004 con il n. 38869 prot. di protocollo.

Presentata domanda di rilascio certificato di agibilità presentata in data 11/05/2005 con prot. 21912-11 rubricata al n. 30/2005. N.B. non si rileva nel fascicolo rilascio di agibilità ne attestazione di decorrenze dei termini per silenzio assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allungamento di parete in area identificata catastalmente sulla planimetria catastale, soggiorno/cottura; realizzazione di parete in area identificata camera in loco dell'arredo fisso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia ad opere eseguite

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): € 3.000,00
- Sanzione (a partire da euro 1.000,00). : € 1.000,00

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In data 23.04.2003 il comune chiede l'installazione di meccanismi atti a garantire l'accesso ai piani superiori per le persone diversamente abili, sospendendo l'efficacia della DIA 223/2004; richiesta reiterata in data 26.05.2003 con prot. 22831, ribadendo la sospensione della DIA per recupero ai fini abitativi del sottotetto. Non sono state realizzate le opere richieste sulle parti comuni per garantire la visitabilità alle persone diversamente abili. Presentata domanda di rilascio certificato di agibilità presentata in data 11/05/2005 con prot. 21912-11 rubricata al n. 30/2005. N.B. non si rileva nel fascicolo rilascio di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione delle opere richieste da parte del comune con integrazione DIA sospesa e/o presentazione ex novo di pratica di regolarizzazione i cui costi non sono quantificabili se non dopo avvio istruttoria

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allungamento di parete in area identificata catastalmente sulla planimetria catastale, soggiorno/cottura; realizzazione di parete in area identificata camera in loco dell'arredo fisso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo avere provveduto alla regolarizzazione edilizia o al ripristino dello stato assentito, sarà necessario presentare scheda catastale per aggiornamento mediante procedura Doocfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.600,00
- Diritti catastali (in vigore alla data della perizia): €.50,00

La regolarizzazione catastale può essere fatta esclusivamente con contemporanea regolarizzazione edilizia

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA VIVALDI 16

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CESANO MADERNO Via Vivaldi 16, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano sottotetto, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, camera da letto, locale studio, locale bagno e terrazzo ricavato in balcone a pozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto , ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 596 sub. 747 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi, 16, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra u.i.u., vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 2 km - Linea Z115 Autolinee  
 Airpullman  
 superstrada distante circa 6 km MI-MEDA  
 ferrovia distante Stazione Cesano Maderno - circa  
 4 km  
 aeroporto distante Malpensa circa 35 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

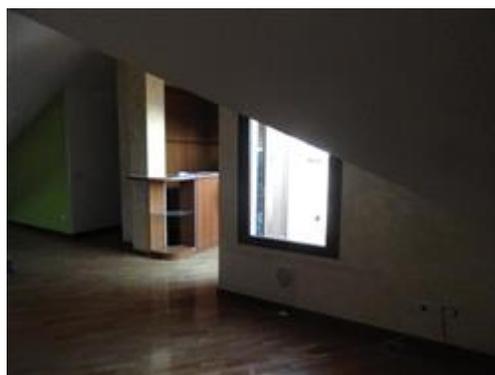


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un appartamento ad uso residenziale posto al piano sottotetto, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, camera da letto, locale studio, locale bagno e terrazzo ricavato in balcone a pozzo.

Le condizioni dell'unità immobiliare, riscontrate alla data del sopralluogo, sono discrete, pavimentazioni in parquet per tutta la superficie, rivestimenti, ove presenti, di tipo ceramico, porte interne del tipo a battente, alcune scorrevoli a scrigno, con finitura in legno, serramenti esterni del tipo a battente con vetrocamera, impianti del tipo sottotraccia ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata sul balcone a pozzo.

Risulta essere posto in palazzina realizzata alla fine degli anni 90, disposta su complessivi 5 livelli, 4 fuori terra ed un piano interrato; la zona è prevalentemente residenziale, con insediamenti di tipo artigianale.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

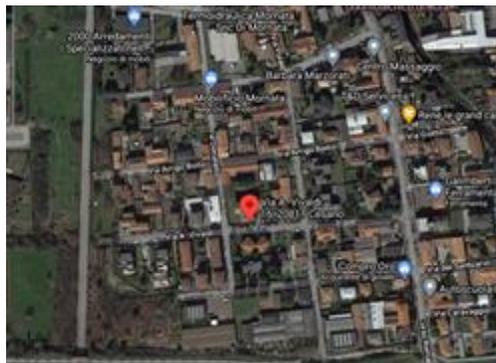
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano sottotetto - superficie lorda	91,00	x	100 %	=	91,00
<b>Totale:</b>	<b>91,00</b>				<b>91,00</b>



Stato di fatto (fuori scala)



estratto mappa catastale (fuori scala)



vista aerea (fuori scala)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1871/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 149,04, soggiorno, cucina semiabitabile, due camere, un bagno, disimpegno, area esterna e box., 1

Indirizzo: Via Vivaldi, 11 Bovisio Masciago, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 210.919,81 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 140.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 27.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2020

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 57/2006

Descrizione: Unità immobiliare al piano sesto dell'immobile denominato "Palazzo Arredamento Centro Stile", 1

Indirizzo: Via Bramante, 22 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 82.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/07/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 172/2011

Descrizione: APPARTAMENTO: piano 2°, composto da disimpegno, pranzo/cucina, camera, bagno, balconcino, oltre a cantina nel vano sottoscala. Classe energetica G., 1

Indirizzo: Via Scarlatti, 12 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 87.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 811/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 102,5, primo piano, con box doppio., 4

Indirizzo: Corso Roma, 119 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 169.372,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 811/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 91,65, primo piano, con box doppio., 5

Indirizzo: Corso Roma, 119 Cesano Maderno, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 60.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 60.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 203.00 m  
 Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 17/11/2015  
 Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1773/2012  
 Descrizione: Box di mq 14,14, piano interrato, autorimessa singola., 4  
 Indirizzo: Via Antonio Vivaldi, 11 Bovisio Masciago, MB  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 6.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 14.140,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 6.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 220.00 m  
 Numero Tentativi: 5

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Dall'esame delle banche dati sopra menzionate, relativamente agli appartamenti residenziali, si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.050,00 a massimo €/mq. 1.350,00.

A fronte di quanto sopra, viste le condizioni dell'unità immobiliare, si ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.050,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,00	x	1.050,00	=	<b>95.550,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 95.550,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 95.550,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,00	0,00	95.550,00	95.550,00
				<b>95.550,00 €</b>	<b>95.550,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

### OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.900,00**

### 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: **€. 13.635,00**

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: **€. 77.265,00**

data 03/10/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Graziano Derio Brioschi