



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:
Francesco Pozzoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Chiara Lorenza Colzani

CF:CLZCRL67H561625B
con studio in SEREGNO (MB) via Medici da Seregno, 28
telefono: 03621916954
fax: 03621916954
email: chiara.colzani@arccolzani.it
PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI Via Felice Cavallotti 218, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano seminterrato e suddiviso in: ingresso/angolo cottura - corridoio, bagno, soggiorno - cucina, due camere da letto. L'appartamento presenta un solo lato di affaccio su cortile comune e finestre al piano strada, su via Cavallotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 96 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI n. 218, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/09/2004, prot. n. MI0596876

Coerenze: Coerenze a corpo, da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, passaggio comune al piano terra, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 96 con affaccio su via Cavallotti.

Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.245,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data della valutazione:	06/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento

)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/10/2004 a firma di CORTUCCI Dario ai nn. 10678/4118 di repertorio, iscritta il 08/10/2004 a Milano 2 ai nn. 143923/33182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 240.000,00.

Importo capitale: Euro 120.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia.

Debitore non datore di ipoteca Hassan Adel (si veda certificato notarile).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 11143/6817 di repertorio, iscritta il 24/11/2017 a Milano 2 ai nn. 142485/26433, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: Euro 148.609,74.

Importo capitale: Euro 74.304,87.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/12/2023 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 8941 di repertorio, trascritta il 23/01/2024 a Milano 2 ai nn. 7974/5673, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:		proprietà: 16/1100
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:		generali 16/1000
Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi	€. 2.200,00	riscaldamento
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:		34/975
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		€. 0,00
		€. 1.961,62

subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2004), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di CORTUCCI Dario ai nn. 10677/4117 di repertorio, trascritto il 08/10/2004 a Milano 2 ai nn. 143922/75822.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 06/10/2004), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di DI DOMENICO Cosimo ai nn. 36886 di repertorio, trascritto il 01/10/2002 a Milano 2 ai nn. 118753/68885.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di costruzione nuovo fabbricato **N. 601**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato, presentata il 23/11/1926 con il n. 12728 di protocollo, rilasciata il 15/01/1927, agibilità del 15/05/1928.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio condominiale

Autorizzazione edilizia **N. 219**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento stabile ad uso laboratorio a due piani, uno seminterrato e uno rialzato, avente una superficie coperta di mq 360, presentata il 03/11/1959 con il n. 72435/4611 di protocollo, rilasciata il 01/03/1960, agibilità del 29/05/1961.

Il titolo è riferito solamente a costruzione di due piani di cui uno seminterrato e uno rialzato

Condono Edilizio D.L. 269 del 30/10/03 **N. 164/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione da magazzino a residenza immobile via Cavallotti 218, presentata il 14/09/2004 con il n. 72785 di protocollo, rilasciata il 12/08/2005 con il n. 0364 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento oggetto di procedura esecutiva

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Il 6 aprile 2022 con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie Avvisi e concorsi n. 14, la Variante Generale al PGT è entrata in vigore., l'immobile ricade in zona Ambito consolidato prevalentemente residenziale con elementi di pregio ambientale (art. 15). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentite nuove edificazioni o ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto dell'impianto dei giardini e delle essenze pregiate e secondo i seguenti parametri: UF = 0,20 mq/mq o s.l.p. esistente RC = 20% ROS = 35% e comunque nei limiti di cui al successivo punto 5 DS = m. 5.00. E' obbligatorio una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori DC = 1/2 H e comunque non inferiore a 5 m. E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti DPF = 1/2 H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m. H = 1,5 larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

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

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile

anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita.

E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La zona ingresso è stata adibita a zona cottura, all'immobile è stata aggiunta una ulteriore porzione di fronte al bagno, adibita a zona soggiorno pur non avendo i requisiti igienico sanitari, che dai documenti e visure non risulta essere di proprietà dell'esecutato. La zona tinello/cucina come definita nella pratica edilizia, è stata trasformata in ulteriore camera da letto(mancano i requisiti di illuminazione e areazione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa totale in pristino delle irregolarità riscontrate, come da stato autorizzato. Chiusura permanente del locale annesso senza alcun titolo di proprietà

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere di rimessa in pristino dei luoghi per mezzo di formazione di nuovo tavolato :
€11.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

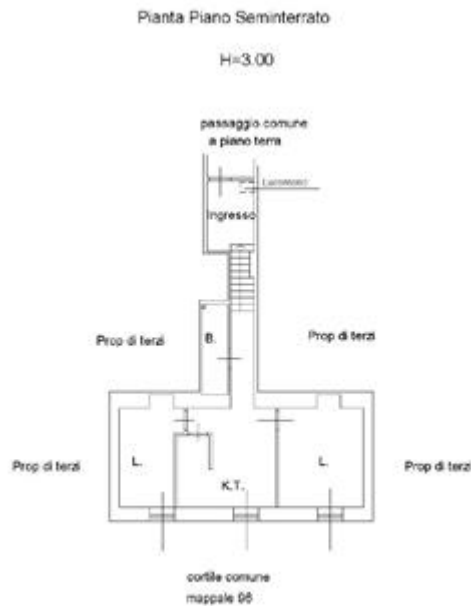
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi ma corrisponde a quanto assentito nella pratica comunale.

Per regolarizzazione della difformità catastale vedasi il paragrafo "Conformità Edilizia"

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

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a intero edificio

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico è vetusto. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti - la pompa di sollevamento delle acque reflue risulta essere non funzionante

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma e in funzione degli impianti. L'importo dei lavori da effettuare è calcolato a corpo in base ad un valore medio di mercato di tali opere fatto salvo che non è stato possibile effettuare puntuali verifiche tecniche impiantistiche, non di: €3.300,00

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO.

Da considerare opere di adeguamento impiantistico e sostituzione della pompa di sollevamento.

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA FELICE CAVALLOTTI 218

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI Via Felice Cavallotti 218, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano seminterrato e suddiviso in: ingresso/angolo cottura - corridoio, bagno, soggiorno - cucina, due camere da letto. L'appartamento presenta un solo lato di affaccio su cortile comune e finestre al piano strada, su via Cavallotti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 96 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VIA FELICE CAVALLOTTI n. 218, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/09/2004, prot. n. MI0596876

Coerenze: Coerenze a corpo, da nord ed in senso orario: proprietà di terzi, passaggio comune al piano terra, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 96 con affaccio su via Cavallotti.

Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1926 ristrutturato nel 2004.



Vista da via Cavallotti



Vista da via Cavallotti



Interno androne comune condominiale



Interno cortile comune condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 11 km - Milano centro 10 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- farmacie
- spazi verde

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 14 km - Malpensa 56 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 300 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A4 svincolo Sesto SG 5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Svincolo Tangenziale Milano - 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Sesto San Giovanni - 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante Stazione di Sesto Rondò MM1 Milano - 500 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

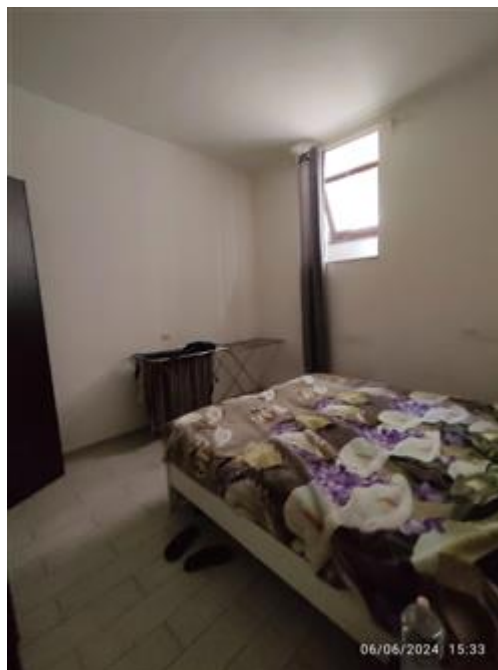
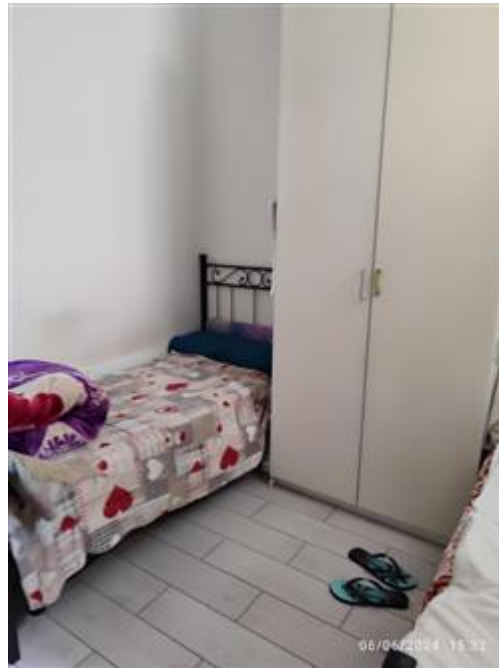
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.





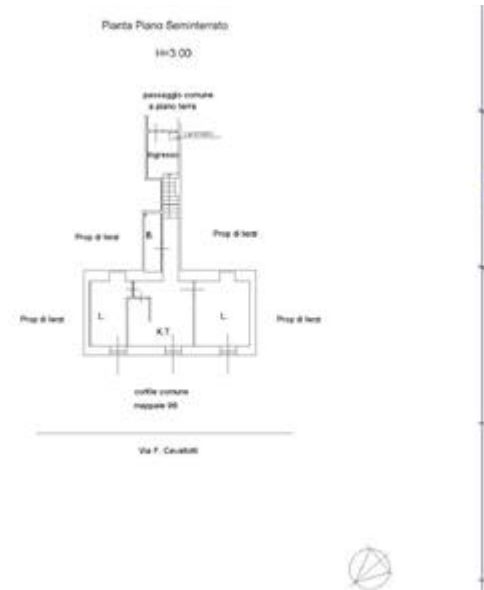
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PS1	74,00	x	100 %	=	74,00

Totale:	74,00	74,00
----------------	--------------	--------------



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: 22/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113003371/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3

Indirizzo: via Cavallotti, 218

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 2.875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 2.587,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112618069/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2

Indirizzo: via Cavallotti

Superfici principali e secondarie: 81
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 2.209,88 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 161.100,00 pari a 1.988,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 22/07/2024
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110348845/?entryPoint=map>
 Descrizione: Appartamento P2
 Indirizzo: via Tonale
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 2.223,53 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 170.100,00 pari a 2.001,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109059933/?entryPoint=map>
 Descrizione: Appartamento P1
 Indirizzo: via Fogagnolo
 Superfici principali e secondarie: 121
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.066,12 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 225.000,00 pari a 1.859,50 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	103.500,00	161.100,00	170.100,00	225.000,00
Consistenza	74,00	40,00	81,00	85,00	121,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.875,00	2.209,88	2.223,53	2.066,12
Stato manutentivo, piano di ubicazione e affaccio	4,00	7,00	6,00	6,00	6,00

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	1.859,50	1.859,50	1.859,50	1.859,50
Stato manutentivo, piano di ubicazione e affaccio	5 %	5.175,00	8.055,00	8.505,00	11.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		103.500,00	161.100,00	170.100,00	225.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		63.223,14	-13.016,53	-20.454,55	-87.396,69
Stato manutentivo, piano di ubicazione e affaccio		-15.525,00	-16.110,00	-17.010,00	-22.500,00
Prezzo corretto		151.198,14	131.973,47	132.635,45	115.103,31

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **132.727,59**

Divergenza: 23,87% < **25%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*

- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 1.793,62 = **132.727,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.727,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.727,88**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”^[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

^[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano,

conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	74,00	0,00	132.727,88	132.727,88
				132.727,88 €	132.727,88 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Piano di ubicazione e stato di manutenzione	-25%
	33.181,97 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.245,91**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 245,91**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

data 06/09/2024

il tecnico incaricato
Chiara Lorenza Colzani