



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 740/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO SAN CARLO, ORGANA SPV SRL E PER ESSA INTRUM ITALY S.P.A GIA'  
INTESA SANPAOLO SPA

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:  
Dott. Salvatore Leggiero

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Rosanna Rovetta**

CF:RVTRNN66E69F704Z  
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6  
telefono: 0392300844  
fax: 0392300844  
email: rovetta@libero.it  
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 740/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Risorgimento 90, della superficie commerciale di **39,38** mq per la quota di:

- 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 99/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano secondo costituito da ingresso piccolo locale adibito a cottura, bagno e un soggiorno/letto con accesso al balcone.

Completa la proprietà il solaio posto al piano nono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - 9, ha un'altezza interna di mt. 2,80.

#### Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 405 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento 90, piano: 2 - 9

Coerenze:

- Appartamento: Nord: a.u. sub. 15 Est: corridoio comune, a.u. sub. 13 Sud: a.u. sub. 46 Ovest: via Risorgimento
- Solaio: Nord: sub. 12 Est: cortile comune Sud: sub. 16 Est: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,38 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>€. 56.401,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo (22/04/2024) l'immobile risultava libero

Si rileva che in data 25/10/2013 veniva registrato presso l' Agenzia delle Entrate, con numero 1183, serie 3. Di tale contratto, in scadenza dopo i primi quattro anni al 30/10/2017, non risulta comunicata alcuna proroga.

In data 7/02/2018 veniva registrato telematicamente (Ufficio di riferimento l'Ufficio territoriale dell' Agenzia delle Entrate di Monza), con numero 1120 serie 3T, con contratto di locazione nel quale compare come locatore un solo comproprietario. Di tale contratto con decorrenza iniziale dal 25/01/2018 al 24/01/2022, risulta comunicata risoluzione anticipata alla data del 08/01/2021.

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

Per un eventuale approfondimento dei dati sotto riportati si veda il Certificato Notarile allegato.

#### **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, diritti, 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 12/12/2012 a firma di Notaio Simona Guerra ai nn. 18295/10615 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 129129/21833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 118800.

Importo capitale: 66000.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5198 di repertorio, trascritta il 18/11/2021 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 163711/111425, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 951,72</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 11.875,97</b>
Millesimi condominiali:	<b>8</b>

Ulteriori avvertenze:

spese ordinarie gestione 2022-2023 Consuntivo: € 951,72

spese ordinarie gestione 2023-2024 Preventivo: € 968,00

Spese straordinarie installazione nuova caldaia (eseguito con sconto in fattura 50%) - Consuntivo 1/11/2022 - 31/12/2022 - spese scadute ed insolute € 329,60

Da verbale 26/03/2024 si riporta il punto 4: Programmazione interventi nel condominio/superbonus 70/30%: *"A seguito del blocco della cessione dei crediti al momento ogni decisione in merito all'adesione superbonus del 70% con sconto in fattura viene accantonato. Si richiede capitolato per la ristrutturazione dei balconi e preventivi di spesa da esaminare in una apposita assemblea straordinaria.*

Nel condominio è presente la portineria e l'alloggio del Custode.

Si raccomanda l'aggiudicatario a verificare eventuali aggiornamenti in merito alle spese condominiali.

### **CLASSE ENERGETICA DELL'UNITA': NON NOTA**

Secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art. 3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica resta esclusa 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 \*\*\* , in forza di compravendita (dal 12/12/2012), con atto stipulato il 12/12/2012 a firma di Notaio Simona Guerra ai nn. 18294/10614 di repertorio, trascritto il 28/12/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 129128/87128

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 09/05/1996 fino al 27/04/2004), con atto stipulato il 09/05/1996 a firma di Notaio Saverio Romanelli ai nn. 184309/14319 di repertorio, trascritto il 16/05/1996 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 41634/25772

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/04/2004 fino al 12/12/2012), con atto stipulato il 27/04/2004 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 53701/14700 di repertorio, trascritto il 11/05/2004 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 65076/32536

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

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle sole recuperate dai registri messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico.

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

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

Nulla Osta per esecuzione lavori Edili N. **154/62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edifici n. 2 di abitazione sino a 16 mt., presentata il 23/02/1962, rilasciata il 28/04/1962.

L'edificio è stato autorizzato sino a mt. 16,00

ABITABILITA' N. **154/62**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 08/04/1964

**COLLAUDO STATICO**, presentato il 25/01/1963 (prove eseguite fino al 5 piano)

CONDONO EDILIZIO N. **3162/86**, presentata il 21/07/1986, rilasciata il 02/05/1994.

Condono relativo a due condomini: Ambrogio e Carlo è stato presentato con il seguente criterio: n. 2 Mod. C per i prospetti aggiornati. N. 2 Mod. A per il supero dei mt. 16,00 - parti comuni scale vano ascensore ripiani balconi ecc per le superfici dal piano 4 compreso al piano ottavo N. 2 Mod. B per l'atrio e l'appartamento del custode e relativa guardiola, ingresso per l'atrio o ingresso principale oltre gli immondezzai. Originariamente sulle tavole approvate la destinazione era negozi, pertanto opere che hanno mutato la destinazione d'uso. Agibilità delle opere condonate non rilasciata

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

***NOTA IMPORTANTE:** Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 24/10/2013 - Pubblicato sul BURL n. 10 del 05/03/2014,

l'immobile ricade in zona :

**Art. 23** - Tessuti consolidati residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCR 0)

**23.1** - Definizione e Obiettivi I Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali TCR0 individuano parti del tessuto urbano consolidato che, indipendentemente dalla loro densità, rientrano nel perimetro di Ambiti di Progetto Strategico (APS) del Documento di Piano. L'obiettivo degli interventi è la riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto urbano esistente ovvero la sostituzione o la riqualificazione edilizia con finalità di decoro, la realizzazione di integrazioni di destinazioni d'uso finalizzate a vitalizzare lo spazio pubblico coerentemente con gli obiettivi del DdP.

**23.2** - Destinazioni d'uso non ammesse - IA, T, C (ad eccezione di MSV1), IT - Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso in residenza delle superfici commerciali in essere collocate al piano terra degli edifici con affaccio diretto su area stradale.

**23.3** - Parametri edilizi e urbanistici - Uf = 0,60 mq/mq o, se superiore, esistente - Rc = 50 % - H max = maggior altezza tra quella dell'edificio esistente e quella degli edifici dei lotti immediatamente adiacenti - Rp = 15%

**23.4** - Attuazione degli interventi a) Intervento edilizio diretto. b) Piano attuativo volontario, anche per lotti non contigui purché appartenenti al medesimo APS, con Superficie territoriale complessiva minima di 2.500 mq. In tal caso l'indice di utilizzazione territoriale Ut (0,6 mq/mq o esistente, calcolato sulla base del rapporto tra Slp esistente e Superficie territoriale) è incrementato fino a 0,2

mq/mq attraverso l'utilizzo di crediti edificatori provenienti da "ambiti della compensazione" secondo le modalità individuate dal Piano dei Servizi.

**23.5** - Dotazioni di interesse pubblico Come definite dalle disposizioni del piano dei servizi

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. Resta inteso che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità, in particolare devono essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria, devono rispettare le distanze urbanistiche e non devono ledere i diritti di terzi.

La sanzione amministrativa non è quantificabile fino all'eventuale rilascio del titolo.

Si precisa altresì che ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto articolo.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilizie/catastali/impiantistiche delle parti condominiali nè è stata verificata la sagoma dell'immobile.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria finale approvata non è quotata, la distribuzione dei locali corrisponde allo stato dei luoghi.

Nello stato dei luoghi non risulta disimpegnato il bagno in quanto mancano le porte sia della cucina che della camera. (si rileva che il locale adibito a cucina non raggiunge le dimensioni richieste da R.L.I. per tale uso e nel locale soggiorno/camera non sono verificati i rapporti illuminanti)

Le porte del bagno e della cucina sono larghe c.ca 65 cm mentre la porta di ingresso è larga cm 80.

La relazione strutturale dei fabbricati è stata depositata solo per 5 piani fuori terra

Nella relazione del collaudo si descrive un fabbricato di 9 piani ma le prove sono state eseguite solo fino al 5 piano.

**Il piano nono dove è posto il solaio è completamente abusivo e non sanabile.**

**L'unità immobiliare dovrà essere completamente ristrutturata negli impianti e redistribuita ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia e igienico sanitarie.**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

sono stati indicati erroneamente il bagno e la cucina. Il solaio abusivo, è identificato con un semplice rettangolo, non sono state riportate le altezze e la posizione rispetto alle scale.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione di n. 2 planimetrie e elaborazione docfa onorario comprensivo dei diritti catastali, sono esclusi oneri accessori: € 700,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono stati manomessi in maniera impropria, non sono conformi e funzionanti. Manca il contatore del gas. Sono da rimuovere completamente e rifare.

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA RISORGIMENTO 90

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CINISELLO BALSAMO Via Risorgimento 90, della superficie commerciale di **39,38** mq per la quota di:

- 1/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 99/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano secondo costituito da ingresso piccolo locale adibito a cottura, bagno e un soggiorno/letto con accesso al balcone.

Completa la proprietà il solaio posto al piano nono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - 9, ha un'altezza interna di mt. 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 405 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Risorgimento 90, piano: 2 - 9

Coerenze:

- Appartamento: Nord: a.u. sub. 15 Est: corridoio comune, a.u. sub. 13 Sud: a.u. sub. 46 Ovest: via Risorgimento
- Solaio: Nord: sub. 12 Est: cortile comune Sud: sub. 16 Est: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie  
municipio  
centro commerciale  
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

superstrada distante 700 mt.  
tram distante 0,3 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano secondo composto da:  
ingresso di c.ca mq. 3,16  
locale adibito a cottura di c.ca mq. 5,00  
bagno di c.ca mq. 5,60  
locale soggiorno/notte di c.ca mq. 19.04

Il solaio posto al piano nono ha altezza massima di mt. 2.10 e la minima a quota 0, per una larghezza di c.ca cm 110 mentre la lunghezza di c.ca 2.50 ma non è stato possibile rilevarla in quanto il solaio non è accessibile per la quantità di materiale presente. Si evidenzia comunque che non è stato quantificato il valore in quanto abusivo.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente realizzati in alluminio



*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura, incollato su vecchio pavimento.



*infissi interni:* porta interna realizzata in vetro è presente solo la porta del bagno



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia e in parte a canaline esterne conformità: non conforme. non è garantita la funzionalità.



Da verificare se allacciato regolarmente

*idrico:* boiler per acqua calda con alimentazione a metano , non allacciato, manca contatore





non conforme, non funzionante, da rimuovere e rifare nuovo impianto

*termico*: centralizzato i diffusori sono annegati nel pavimento, l'impianto è originario del 1962, i tubi in ferro sono a rischio perdite

conformità: non nota.

La caldaia condominiale è stata sostituita di recente.

Non sono state fornite documentazioni riguardo CPI e/o eventuali adeguamenti richiesti dai Vigili del Fuoco.

*condizionamento*: con diffusori in 1 split

conformità: non conforme , non funzionante, lo scarico esterno è collegato al carico dell'acqua del Water. Dovrà essere rimosso sia la macchina che lo scarico a cura dell'aggiudicatario.

*ascensore*: presente

*citofonico*: solo audio

pessimo 

molto scarso 

  


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	38,00	x	100 %	=	38,00
balcone	4,60	x	30 %	=	1,38
<b>Totale:</b>	<b>42,60</b>				<b>39,38</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento di tre locali , servizi e ripostiglio al piano quarto e solaio al piano sottotetto

Indirizzo: Via Risorgimento 90

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 1.420,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al quinto piano composto da tre locali e tre servizi con annesso vano solaio al piano sottotetto e box di mq. 12 al piano terra

Indirizzo: Via Risorgimento 90

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.358,02 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento al piano secondo costituito da ingresso, bagno, cottura, soggiorno e camera con annesso solaio al piano nono.

Indirizzo: Via Risorgimento 90

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.718,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento ad uso abitazione al piano ottavo con annesso solaio e la consistenza complessiva di mq 4

Indirizzo: Via Risorgimento 90

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.338,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (05/05/2024)

Valore minimo: 1.764,00

Valore massimo: 1.992,00

Note: Posizione Centrale - Abitazioni in stabili di 2 fascia

OMI (31/12/2023)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine sulla stima dei valori

degli immobili comparabili all'immobile oggetto di stima definito subject.

Sono stati ricercati comparabili posti nello stesso corpo di fabbrica con caratteristiche tipologiche e stato di conservazione simili.

In particolare stato conservativo dell'immobile da ristrutturare e con presenza di solaio non condonato e non sanabile.

Rilevato che i valori dichiarati nelle compravendite, per quanto gli immobili siano in simile stato conservativo, si discostano oltre i coefficienti consigliati nelle MCA, la sottoscritta ritiene congruo applicare un valore medio dei prezzi acquisiti.

Inoltre ritenuto che i valori tratti dall'osservatorio immobiliare si riferiscono all'area centrale, mentre l'immobile risulta dislocato in una posizione più periferica si ritiene di considerare i soli valori minimi riportati con un ulteriore sconto considerate le criticità riferite al solaio.

Nel calcolo delle superfici, il solaio in quanto abusivo non è stato conteggiato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,38 x 1.450,00 = **57.101,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.101,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.101,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verificabile;
- comprensivo di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di perizia.
- Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, della mancata Agibilità relativa alla Sanatoria rilasciata, deve intendersi ricompreso nel valore finale delle unità immobiliari.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria allegata.
- Sono a carico dell'aggiudicatario 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.

L'assegnatario prima dell'asta deve:

- verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese ordinarie e straordinarie non riportate al punto 5.
- visionare tutti i locali oggetto di perizia.

L'immobile si intende da ristrutturare per tale motivo non si è applicata alcuna decurtazione al fine di regolarizzare le criticità sopra esposte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Cinisello Balsamo, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,38	0,00	57.101,00	57.101,00
				<b>57.101,00 €</b>	<b>57.101,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

l'unità immobiliare non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.401,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 401,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.000,00**

data 23/05/2024

il tecnico incaricato  
Rosanna Rovetta