



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO ALESSANDRINA N. 21

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
Avv. Anna Isabella PERRONE - e.mail: avvocatoperrone@virgilio.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF: ZGADNL62M15F7040
con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18
telefono: 039884000
fax: 0392621314
email: info@dimensionizago.it
PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PADERNO DUGNANO via Alessandrina 21, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 52 restanti

L'UNITA' RESIDENZIALE ESAMINATA, COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO, AD USO RESIDENZIALE, DI DUE LOCALI OLTRE SERVIZI (CON ZONA COTTURA, BAGNO E CORTILE PERTINENZIALE) E' POSTO IN CONDOMINIO, EDIFICATO IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA, DI SETTE PIANI DEI QUALI SEI FUORI TERRA ED UNO INTERRATO, SERVITO DA PIU' CORPI SCALA, CON PIANO INTERRATO ADIBITO A BOX E CANTINE E GIARDINO CONDOMINIALE. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 149 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/12/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Alessandrina, 21, piano: Terra e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SALEMI Katia diritto di Superficie: Atto del 08/02/2008 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n.168773 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11054.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/02/2008 COMUN
Coerenze: IN CONTORNO ORARIO DA NORD - Appartamento: unità di terzi, cortile comune, unità di terzi, passaggio pedonale di accesso comune; -Cantina: unità di terzi, autorimesse di terzi, enti comuni, corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa SETTE piano, SEI piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

A.1 **cantina**, composto da UN VANO. I DATI CATASTALI DEL VANO CANTINA SONO I MEDESIMI DELL'APPARTAMENTO IN QUANTO E' RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE

A.2 box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 149 sub. 88 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 18/06/2015 Pratica n. MI0483662 in atti dal 18/06/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 258796.1/2015), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRINA, 21, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/02/2008 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168773 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11054.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/02/2008
Coerenze: In contorno, da nord, in senso orario: autorimessa di terzi, corsello comune di accesso, passaggio pedonale comune, cantina di terzi e cantina del sub. 9 (mapp. 149)

L'AUTORIMESSA, PUR ESSENDO SINGOLA, HA UN SOFFITTO ALTO (MT. 3,75) E SFRUTTABILE PER SCAFFALI E MENSOLE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.073,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.073,33
Data della valutazione:	06/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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, iscritta il 15/02/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 20422/4740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo ipotecario .

Importo ipoteca: €. 310.200,00.

Importo capitale: €. 155.0100,00.

Durata ipoteca: 30 anni dal febbraio 2008

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 905/688 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 32677/23477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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: **€. 1.380,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.805,00**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente vi è una causa contro l'esecutata sig.ra Salemi Katia relativa al recupero delle spese condominiali ordinarie e straordinarie incluso le spese legali pari a circa € 5.200,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 08/02/2008), con atto stipulato il 08/02/2008 a firma di Notaio in Milano Enrico Chiodi Daelli ai nn. 168773/34145 di repertorio, trascritto il 15/02/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 20421/11054.

Unità immobiliare edificata in regime di Edilizia Convenzionata ed intestata a: a) SALEMI Katia (nata a MILANO (MI) il 06/03/1978 - c.f.:SLMKTA78C46F205H) b) COMUNE DI PADERNO DUGNANO (c.f.:02866100155 - sede in PADERNO DUGNANO (MI)) per VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/2010 Pubblico ufficiale TOMMASI Sede NOVA MILANESE (MI) Repertorio n. 31974 - N.PROT 210923/21-AGG. INTEST.CONV.COM-AT Voltura n. 31964.1/2021 - Pratica n. MI0216443 in atti dal 20/07/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 28/11/2003 fino al 08/01/2006), con atto stipulato il 28/11/2003 a firma di Notaio in Paderno Dugnano Lucio Mottola ai nn. 220137/14487 di repertorio, trascritto il 11/12/2003 a Conservatoria

Milano 2 ai nn. 178954/105086.

Unità immobiliare edificata in regime di Edilizia Convenzionata ed intestata a: a) CORONA Emma (nata a BELLUNO (BL) il 10/09/1936 - c.f.:CRNMME36P50A757H) b) C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE (c.f.:80101970152 - sede in MILANO) A seguito della morte della sig.ra Corona Emma (c.f.: CRNMME36P50A757H) deceduta il 08 gennaio 2006 le unità immobiliari pervenivano all'erede sig. Andrea VITTORIA (c.f.: VTTNDR76T14F704C) PER IL Diritto di Superficie dell'intero (denuncia di successione registrata in Desio il 09.03.2006 ai nn. 273/2006 e trascritta alla Conservatoria Immobiliare di Milano 2 il 08.09.2007 ai nn. 137902/73644 e successivo Atto di Accettazione Tacita a favore di Andrea VITTORIA con atto del notaio, in Cinisello Balsamo, Simona GUERRA del 30.11.2006 ai nn. 193390/100565.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 30/11/2006 fino al 08/02/2008), con atto stipulato il 30/11/2006 a firma di Notaio in Cinisello Balsamo Simona GUERRA ai nn. 11136/5273 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 193390/100565.

Unità immobiliare edificata in regime di Edilizia Convenzionata ed intestata a: a) DALLA MUTTA Umberto (nato a SESTO SAN GIOVANNI (MI) il 07/01/1964 - c.f.:DLLMRT64A07I690B) b) C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE (c.f.:80101970152 - sede in MILANO)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. P.E. 103/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Civile Abitazione , rilasciata il 25/07/1985 con il n. 13501/85/gm di protocollo, agibilità del 27/06/1988 con il n. 3163 del 21.01.2003 di protocollo.

Convenzione C.I.M.E.P. deliberata dalla G.M. il 22.07.1985 - n. 640; VARIANTI: 1) P.E. 103/84 - Prot. 639/88/mra - del 12.01.1988; 2) P.E. 103/84 - Prot. 12000/88/mra - del 01.06.1988 -

Autorizzazione edilizia **N. P.E. 147/90/aut.** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria (posizionamento persiane nelle zone giorno) , presentata il 20/06/1990, rilasciata il 03/07/1990 con il n. 17134/90/gl di protocollo.

Non necessita di certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne riguardanti una muratura di divisione tra il soggiorno e la "parete cottura; ampliamento larghezza locale soggiorno/cottura in fase di costruzione (cm. 30 circa) e riduzione della superficie del bagno per creazione, in fase di

costruzione, di cassonettatura. (normativa di riferimento: Attuali NTA (norme tecniche di attuazione) del vigente PGT (piano di governo del territorio))

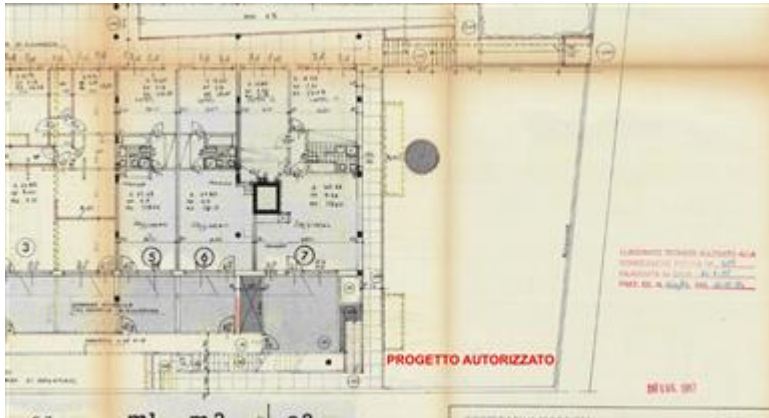
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- TECNICO, SANZIONE E ONERI: : €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



Piano Terra AUTORIZZATO



Planimetria Alloggio - STATO DI FATTO



Piano Terra DIFFORMITA'

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA ALESSANDRINA 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO via Alessandrina 21, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1000/1000 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 90 anni, di cui 52 restanti

L'UNITA' RESIDENZIALE ESAMINATA, COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO, AD USO RESIDENZIALE, DI DUE LOCALI OLTRE SERVIZI (CON ZONA COTTURA, BAGNO E CORTILE PERTINENZIALE) E POSTO IN CONDOMINIO, EDIFICATO IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA, DI SETTE PIANI DEI QUALI SEI FUORI TERRA ED UNO INTERRATO, SERVITO DA PIU' CORPI SCALA, CON PIANO INTERRATO ADIBITO A BOX E CANTINE E GIARDINO CONDOMINIALE. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di CM. 270. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 149 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/12/1988 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1988), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Alessandrina, 21, piano: Terra e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SALEMI Katia diritto di Superficie: Atto del 08/02/2008 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n.168773 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11054.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/02/2008 COMUN
Coerenze: IN CONTORNO ORARIO DA NORD - Appartamento: unità di terzi, cortile comune, unità di terzi, passaggio pedonale di accesso comune; -Cantina: unità di terzi, autorimesse di terzi, enti comuni, corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa SETTE piano, SEI piano fuori terra, UNO piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



AFFACCIO ALLOGGIO



PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO DA VIA ALESSANDRINA



GIARDINO CONDOMINIALE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE NEL TERRITORIO



INDIVIDUAZIONE DELL'EDIFICIO



PROSPETTO DA VIA ALESSANDRINA

SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,50 Km.
- autobus distante 100 mt.
- superstrada distante 1.000 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO HA PAVIMENTAZIONE NELLA "ZONA GIORNO" E NEI SERVIZI, IN

PIASTRELLE DI CERAMICA, COME ANCHE I RIVESTIMENTI DELLE PARETI DEL BAGNO E DELLA "ZONA COTTURA", IN MEDIOCRE STATO DI MANUTENZIONE. GLI INFISSI ESTERNI E LA PORTA I PRIMO INGRESSO HANNO STRUTTURA IN ALLUMINIO CON "VETROCAMERA", IN PARTE CON AVVOLGIBILI IN P.V.C.. LE PORTE INTERNE, IN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE, SONO REALIZZATE IN LEGNO, IMPIALLACCIATE DI TIPO "TAMBURATO". IL RISCALDAMENTO, ORIGINARIAMENTE DI TIPO "AUTONOMO" CON CALDAIA MURALE E TERMOSIFONI, OGGI NON E' PIU' FUNZIONANTE IN QUANTO LA CALDAIA E' STATA ASPORTATA E I TERMOSIFONI SMONTATI. L'ACQUA CALDA SANITARIA DELL'APPARTAMENTO E' ORA REALIZZATA DA UN BOLLITORE ELETTRICO AD ACCUMULO. NELLA "ZONA GIORNO" VI E' UN CONDIZIONATORE CON SPLIT INTERNO E COMPRESSORE ESTERNO POSTO NELO CORTILE DI PERTINENZA DELL'ALLOGGIO. IL CORTILE E' PAVIMENTATO CON PIASTRELLE DI CEMENTO E GHIAIA CON RECINZIONE E CANCELLO PEDONALE DI ACCESSO DAL PASSAGGIO PEDONALE COMUNE.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante scorrevoli e a ventola realizzati in alluminio con vetro doppio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta cieca tamburata a ventola realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica. infissi della camera da letto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split interno e compressore esterno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : attualmente assente (all'origine era autonomo con caldaia murale e termosifoni) con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori (ora assenti)	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scaie esterne</i> : rampe parallele costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : laterocemento e cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



BAGNO



CORRIDOIO



CORTILE PERTINENZIALE



SOGGIORNO PRANZO



ZONA COTTURA



CAMERA

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
APPARTAMENTO e CORTILE	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



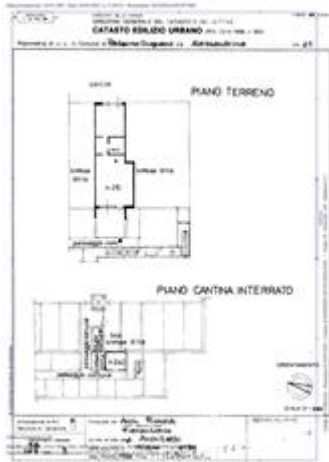
SCHEDA CATASTALE

ACCESSORI:

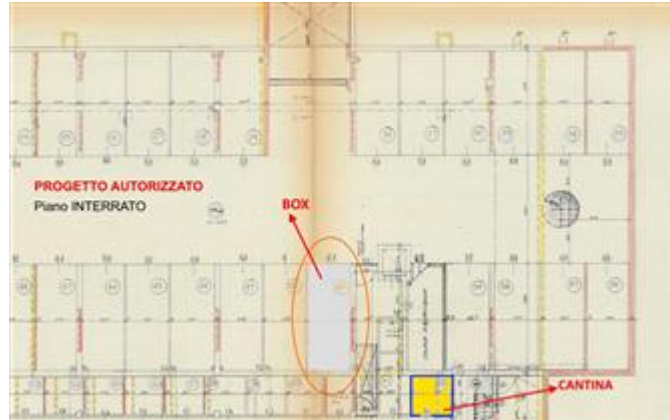
cantina, composto da UN VANO. I DATI CATASTALI DEL VANO CANTINA SONO I MEDESIMI DELL'APPARTAMENTO IN QUANTO E' RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

CANTINA	5,70	x	40 %	=	2,28
Totale:	5,70				2,28



SCHEDE CATASTALE



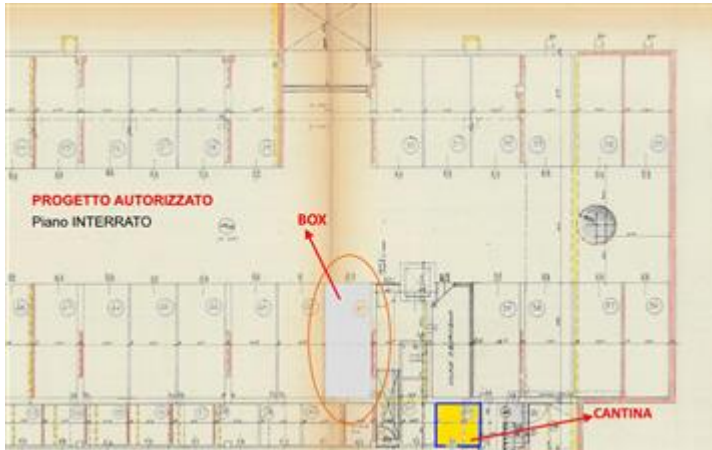
box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 149 sub. 88 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 18/06/2015 Pratica n. MI0483662 in atti dal 18/06/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 258796.1/2015), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRINA, 21, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/02/2008 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 168773 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11054.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/02/2008
Coerenze: In contorno, da nord, in senso orario: autorimessa di terzi, corsello comune di accesso, passaggio pedonale comune, cantina di terzi e cantina del sub. 9 (mapp. 149)

L'AUTORIMESSA, PUR ESSENDO SINGOLA, HA UN SOFFITTO ALTO (MT. 3,75) E SFRUTTABILE PER SCAFFALI E MENSOLE.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SINGOLA	13,70	x	60 %	=	8,22
Totale:	13,70				8,22



PIANO TERRA AUTORIZZATO



SCHEMA CATASTALE



FOTOGRAFIA

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: 26/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1682/2014

Descrizione: Diritto di superficie per 90 anni di cui 60 restanti di Appartamento di mq. 83,42, ampio locale soggiorno e pranzo con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e balcone, oltre vano cantina. , 1

Indirizzo: Via Alessandrina, 21 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 108.452,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 73.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 674/2015

Descrizione: proprietà superficiaria per 90 anni a partire dal 7/06/1984 di appartamento di mq. 56, l'alloggio, ad uso residenziale, è posto in un complesso posto in un complesso condominiale costituito da due corpi serviti da più "corpi scala" di tipo "a stecca", con cortile e portico comuni; l'edificio è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato., 1

Indirizzo: Via Alessandrina , 23/D (anche da Via Leopardi n. 19) Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.849,31 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 847/2014

Descrizione: a) box singolo di mq. 14, piano terra con accesso da area cortilizia recintata; b) box singolo di mq. 12, piano terra con accesso da area cortilizia recintata; c): box singolo di mq. 12, piano terra con accesso da area cortilizia recintata; d): box singolo di mq. 12 piano terra con accesso da area cortilizia recintata; e): box singolo di mq. 12, piano terra con accesso da area cortilizia recintata. E' compresa nel Lotto la quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero fabbricato, ivi inclusa l'area al mappale 496., 1

Indirizzo: Via Seveso, 21 Cusano Milanino, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 42.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 165.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 176.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 108/2021

Descrizione: A. Appartamento di mq. 88,44, p.t. soggiorno/cucina, due camere, bagno, disimpegno, area esterna, tettoia in legno e cantina; B. box singolo di mq. 15 al P. S1. E' esclusa la possibilità di formulare offerta minima ex art 572 comma 3 c.p.c. , 1

Indirizzo: Via Tito Speri , 4 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 172.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 171.792,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 246.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona D1 - PERIFERIA / Abitazioni tipo Economico - NORMALE (1/09/2024) (02/09/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - PADERNO DUGNANO - PERIFERIA / Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare E (01/09/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione con similari condizioni e finiture, in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse ed il regime edilizio convenzionale, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono edite dall' O.M.I.

(Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,00	x	1.200,00	=	73.200,00
Valore superficie accessori:	10,50	x	1.200,00	=	12.600,00
					85.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.573,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell' unità immobiliare esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove sono inserite, si ritiene di procedere con il metodo sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Sesto San Giovanni, agenzie: di zona, ed inoltre: quotazioni immobiliari quotazione immobiliari edite dall' O.M.I. - Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,00	10,50	85.800,00	49.573,33
				85.800,00 €	49.573,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari esaminate non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.073,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.073,33**

data 06/09/2024

il tecnico incaricato
Daniele Zago