



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

516/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:
avv. Simona Brambilla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ersilia Del Genio

CF:DLGRSL69C59A509G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 516/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via Giovanni De Medici 61/B, della superficie commerciale di **94,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO E COMPOSTO DA TRE LOCALI OLTRE SERVIZI E BALCONI, CON ANNESSO UN VANO CANTINA POSTO AL PIANO INTERRATO, ENTRAMBI CONTRADDISTINTI AL NUMERO 18, E UN VANO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA POSTO IN PIANO INTERRATO DEL COMPARTO BOXES, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 18, scala B, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 183 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni De Medici n. 61/B, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/01/2005 pubblico Ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Sede MONZA Repertorio n. 252442 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2005 reparto PI di Milano 2 in atti dal 23/02/2005
Coerenze: da Nord ed in senso orario: appartamento di terzi, vano scala comune, giardino comune per due tratte.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
Coerenze: da Nord ed in senso orario: corridoio comune, cantina di terzi, enti comuni, ancora passaggio comune.

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 183 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni De Medici n. 61/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/01/2005 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Sede MONZA Repertorio n. 252442 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2005 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 23/02/2005
Coerenze: da Nord ed in senso orario: magazzino interno 33, passaggio comune, borsello di accesso, autorimessa in terno 10.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,44 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.484,00
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 19/11/2003 a firma di notaio Sormani Pietro ai nn. 290918/62501 di repertorio, iscritta il 29/11/2003 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 173291/37064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni 11 mesi

IPOTECA legale attiva, stipulata il 18/05/2009 a firma di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA ai nn. 100158/115 di repertorio, iscritta il 01/06/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 65653/13350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal Dlgs 46/99 e dal Dlgs 193/01.

Importo ipoteca: € 41.457,36.

Importo capitale: € 20.728,68

IPOTECA volontaria attiva, stipulata il 19/11/2003 a firma di notaio Sormani Pietro ai nn. 290918/62501 di repertorio, iscritta il 19/09/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 123443/21495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento - ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Riferita alla formalità trascritta al Servizio di PI di Milano 2 al n. 37064 di registro particolare del 29/11/2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 02/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 6086/2023 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 148323/103648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulata il 16/06/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5228 di repertorio, trascritta il 20/11/2009 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 155907/97952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulata il 28/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6889/5245 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 150665/105328, 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:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 28/02/2003 a firma di notaio Sormani Pietro ai nn. 278383 di repertorio, trascritta il 29/04/2003 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 67906/12636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da restrizione di beni

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 964,59
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.237,03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 252442/24598 di repertorio, trascritto il 28/01/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10510/5372

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/11/2003), con atto stipulato il 28/12/2001 a firma di notaio Ajello Alfonso ai nn. 345983 di repertorio, trascritto il 18/01/2002 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 6414/4210

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/2003 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di notaio Sormani Pietro ai nn. 290917/62500 di repertorio, trascritto il 29/11/2003 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Milano 2 ai nn. 173290/102142

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il CTU segnala che, in sede di accesso atti è stata reperita domanda di agibilità relativa l'intero comparto immobiliare e che la stessa è stata parzialmente autorizzata in data 25/01/2019 con l'esclusione delle autorimesse e dei subalterni 17, 18, 19, 22, 23, 26, 29, 49 e 65, tra cui risulta l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **167/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. 38/84, presentata il 13/02/1986 con il n. 81/86 di protocollo, rilasciata il 13/08/1986 con il n. 167/86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **38/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edificio di civile abitazione con annesse autorimesse private e cantine, presentata il 06/07/1983 con il n. 465/83 di protocollo, rilasciata il 23/02/1984 con il n. 38/84 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 7 del 10/02/2014 e successive varianti, pubblicazione nella sezione Avvisi e Concorsi del BURL al n. 25 del 18/06/2014, l'immobile ricade in zona RR - zona residenziale di ricomposizione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 comma 2 delle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 7 del 10/02/2014 e successive varianti, pubblicazione nella sezione Avvisi e Concorsi del BURL al n. 25 del 18/06/2014, l'immobile ricade in zona area influenzata dall'incidente ICMESA, delimitata come zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 80 comma 3 delle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico all'ultima concessione edilizia. In particolare il CTU verificava l'esistenza di modifiche interne, così come meglio illustrate nell'elaborato grafico di confronto di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa in pristino parziale dello stato dei luoghi, dovuta alla mancanza di adeguata corrispondenza dei rapporti aero-illuminanti con le prescrizioni di legge e riguardante la realizzazione del tavolato di divisione tra soggiorno e ingresso dell'unità immobiliare. Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per le rimanenti difformità.

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

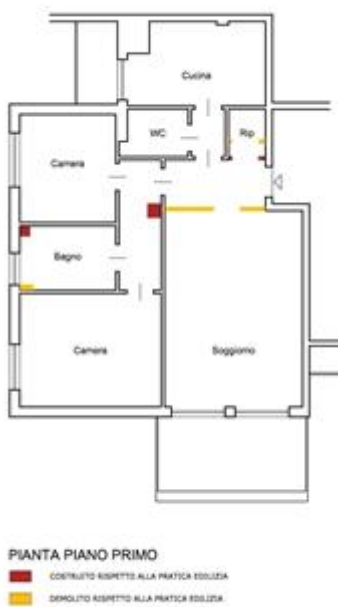
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa di € 516,00 + eventuale conguaglio ai sensi del DPR 380/2001 fino

ad un massimo di € 5160,00, determinato dal tecnico comunale: €.516,00

- Costo professionista per redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria: €.1.200,00
- Stima delle opere per messa in pristino delle porzioni indicate, in particolare realizzazione tramezzo divisione tra soggiorno e ingresso dell'unità immobiliare: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e allegato grafico alla concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare il CTU verificava la presenza di un muretto basso di separazione tra ingresso e soggiorno non individuato dalla planimetria. Il tutto come meglio individuato nell'elaborato grafico di confronto di seguito riportato.

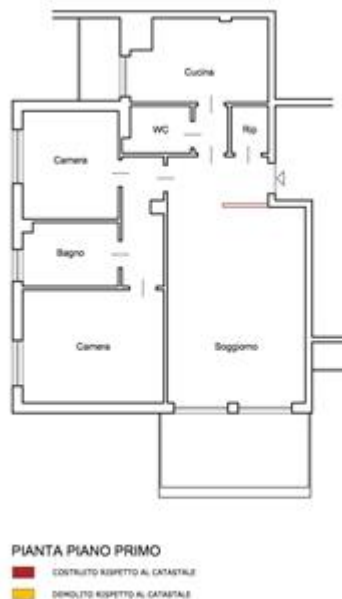
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio competente: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg



Confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA GIOVANNI DE MEDICI 61/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Giovanni De Medici 61/B, della superficie commerciale di **94,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO E COMPOSTO DA TRE LOCALI OLTRE SERVIZI E BALCONI, CON ANNESSO UN VANO CANTINA POSTO AL PIANO INTERRATO, ENTRAMBI CONTRADDISTINTI AL NUMERO 18, E UN VANO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA POSTO IN PIANO INTERRATO DEL COMPARTO BOXES, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 11

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 18, scala B, ha un'altezza interna di 2,90 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 183 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni De Medici n. 61/B, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/01/2005 pubblico Ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Sede MONZA Repertorio n. 252442 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2005 reparto PI di Milano 2 in atti dal 23/02/2005
Coerenze: da Nord ed in senso orario: appartamento di terzi, vano scala comune, giardino

comune per due tratte.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Particolare interno: soggiorno



Particolare interno: camera matrimoniale



Particolare interno: bagno



Particolare interno: disimpegno con cucina



Particolare interno: dettaglio porta ingresso



Particolare interno: dettaglio porzione soffitto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare complesso edilizio: edificio fronte strada



Particolare complesso edilizio: accesso pedonale



Particolare edificio al 61/B

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,00 km
- autobus distante 1,50 km
- superstrada distante 2,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, costruito negli anni 80 in zona periferica ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Ogni corpo di fabbrica ha le sue finiture esterne e la sua colorazione. L'area condominiale è caratterizzata da spazi verdi con aiuole e da camminamenti porticati che conducono agli accessi di ogni singola scala. Il fabbricato in cui è collocato l'appartamento è al civico 61/B e si presenta con finiture di tipo economico e in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. L'appartamento è ubicato al piano primo con ascensore e si compone di ingresso-soggiorno con balcone, ripostiglio, disimpegno, cucina abitabile con balcone, bagno, disimpegno, due camere e un bagno. Le finiture al suo interno sono di tipo economico e lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo. Completa la proprietà un vano ad uso cantina e un vano ad uso autorimessa al piano interrato, quest'ultimo in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo a causa di pregresse e presenti infiltrazioni d'acqua. Anche lo stato dell'appartamento dal punto di vista conservativo e manutentivo è pessimo: infatti ci sono segni di pregresse infiltrazioni d'acqua che hanno causato il distacco dell'intonaco su ampie porzioni dei plafoni in varie camere. La finestra del bagno è pericolante. Inoltre al CTU preme sottolineare che anche sotto il punto di vista igienico, l'appartamento è in pessime condizioni per la presenza di un numero consistente di gatti che vivono in libertà.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	pessimo	
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato	pessimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	scarso	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	scarso	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in blindato	pessimo	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno, cucina realizzato in piastrelle di grès	scarso	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : no video	scarso	
<i>elettrico</i> : sottotraccia	molto scarso	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	mediocre	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Soggiorno	31,80	x	100 %	=	31,80
Camera	16,80	x	100 %	=	16,80
Camera	11,40	x	100 %	=	11,40
Bagno	6,40	x	100 %	=	6,40

Disimpegno	5,30	x	100 %	=	5,30
WC	3,20	x	100 %	=	3,20
Disimpegno	1,65	x	100 %	=	1,65
Ripostiglio	2,00	x	100 %	=	2,00
Cucina	11,90	x	100 %	=	11,90
Balconi	14,40	x	25 %	=	3,60
Totale:	104,85				94,05



PIANTA PIANO PRIMO

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: appartamento al piano primo

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: corridoio comune, cantina di terzi, enti comuni, ancora passaggio comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico vano ad uso cantina	8,30	x	20 %	=	1,66
Totale:	8,30				1,66



Particolare accesso cantina



Particolare cantina



Planimetria cantina

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 183 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni De Medici n. 61/B, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/01/2005 Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Sede MONZA Repertorio n. 252442 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5372.1/2005 Reparto PI di Milano 2 in atti dal 23/02/2005
Coerenze: da Nord ed in senso orario: magazzino interno 33, passaggio comune, borsello di accesso, autorimessa in terno 10.

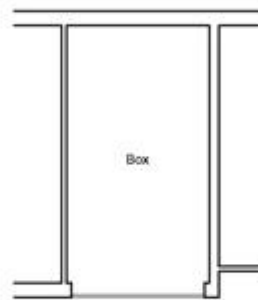
descrizione	consistenza		indice		commerciale
unico vano ad uso autorimessa	19,50	x	45 %	=	8,78
Totale:	19,50				8,78



Particolare autorimessa



Particolare degrado autorimessa



PIANTA PIANO INTERRATO

Planimetria box autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: Re/Max Digital Home - Idealista.it

Descrizione: Quadrilocale al quarto piano con ascensore, buono stato, con cantina e box

Indirizzo: via Giovanni De Medici 61, Cesano Maderno (MB)

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 1.825,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Quadrilocale al secondo piano con ascensore, buono stato con finiture datate, compresa cantina e box

Indirizzo: via Giovanni De Medici 55, Cesano Maderno (MB)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.545,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Quadrilocale al quarto piano con ascensore, buono stato con finiture datate, con cantina, box opzionale a €10.000,00

Indirizzo: via Giovanni De Medici 55, Cesano Maderno (MB)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.445,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Volucello studio immobiliare - Idealista.it

Descrizione: Trilocale all'ultimo piano con ascensore, buono stato

Indirizzo: via Giovanni De Medici, Cesano Maderno (MB)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

REQUOT - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.775,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio

immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione pessimo dell'unità immobiliare, aspetto per cui si è sottratto un costo stimato €/mq per la necessaria ristrutturazione dell'appartamento. Si è inoltre considerata una riduzione percentuale del 15% per assenza di agibilità dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,05	x	800,00	=	75.240,00
Valore superficie accessori:	10,44	x	800,00	=	8.352,00
					83.592,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento prezzo per mancanza di agibilità dell'unità immobiliare	-12.538,80
per difetto	-53,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	94,05	10,44	71.000,00	71.000,00
				71.000,00 €	71.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.516,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.484,00****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****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.484,00**

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio