



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

364/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

LONGOBARDI ALESSANDRO

CUSTODE:

FRANCESCA ELISABETTA SALAMONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorella Matassini

CF:MTSLLL60H67D969Z

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177

telefono: 022409987

email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it

PEC: matassini.10375@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 364/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO Via Addolorata 13, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra di due locali (descrizione dell'immobile come riportato sull'atto di compravendita)

Allo stato attuale si compone di soggiorno pranzo , cottura, bagno e due camere

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Addolorata n.13, piano: terra
Coerenze: a nord via Addolorata , ad est sub.5 , a sud cortile comune, ad ovest proprietà di terzi
- foglio 22 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Addolorata n.13, piano: terra
Coerenze: da nord Via Addolorata , ad est proprietà di terzi , a sud cortile comune, ad ovest sub.4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 57,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 43.968,48 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 43.965,00 |
| Data della valutazione: | 24/02/2025 |

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**, stipulata il 09/12/2002 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 14504 di repertorio, iscritta il 30/11/2022 a Milano 2 ai nn. 169779/34160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 142.000,00.

Importo capitale: € 71.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/07/2012 a Milano 2 ai nn. 76939/52029, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si fa presente che il pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva n. 1092/2012 R.G.E., dichiarata improcedibile in data 24/05/2016 con ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento.

pignoramento, trascritta il 09/09/2024 a Milano 2 ai nn. 117715/83762, 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: | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/2002),

con atto stipulato il 09/12/2002 a firma di Notaio Tommasi Enrico ai nn. 14503/7976 di repertorio, trascritto il 23/12/2002 a Milano 2 ai nn. 164981/96025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/06/1965 fino al 21/02/1989), con atto stipulato il 01/06/1965 a firma di Notaio Celestino Calvano ai nn. 124088/3875 di repertorio, trascritto il 24/07/1965 a Milano 2 ai nn. 42726/31637

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione ab intestato alla defunta Spagnolo Mafalda (dal 21/02/1989 fino al 10/06/1998), registrato il 14/07/1989 a Roma ai nn. 12679

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione ab intestato al defunto Labate Vincenzo (dal 10/06/1998 fino al 09/12/2002), registrato il 27/11/1998 a Roma ai nn. n5 vol.17983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. nessuna.

Il bene fa parte di una corte presumibilmente edificata nella prima metà del '900 pertanto non è stato possibile il reperimento di alcun titolo abilitativo relativo allo stesso. Gli edifici comunque anteriori al 31 ottobre 1942 - data di entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942 - sono da considerarsi in ogni caso legittimati. Per l'attività edilizia realizzata prima di tale legge non era richiesta una licenza edilizia preventiva ma a partire dal 1942 fino al 1967, tale obbligo era limitato ai soli immobili situati nei centri abitati. A partire dal 1967, invece, l'obbligo di ottenere una licenza edilizia preventiva si estende a tutto il territorio comunale, obbligo introdotto dalla Legge L. 765/1967 "Ponte"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 30 novembre 2021, l'immobile ricade in zona PIANO DELLE REGOLE -ART. 33 - CONTESTI TIPO-MORFOLOGICI comma 3. Contesto 2: recupero dell'impianto originario e composizione delle cortine edilizie di formazione prevalentemente novecentesca **. **e Art. 36 comma 2 Zona residenziale di ricomposizione (RR) . Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla demolizione e ricostruzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 20.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: interventi di manutenzione straordinaria ovvero accorpamento delle due unità immobiliari con opere e modifiche per realizzare un bagno e locali di abitazione quali il soggiorno pranzo con angolo cottura a vista e due camere da letto ,senza alterare la volumetria complessiva dell'edificio ,oltre a modifiche al prospetto su via Addolorata con la chiusura

di una finestra e variazione delle porte/finestre del prospetto all'interno della corte . Si fa presente che tali irregolarità sono state riscontrate dal confronto con la planimetria catastale non essendo presente alcun titolo edilizio . (normativa di riferimento: **D.P.R. 380/2001 con modifiche apportate dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 -art.37)

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria - sanzione : €5.032,00
- Compenso professionista incaricato (indicativo): €2.500,00
- Interventi necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore (importo presunto): €5.000,00

.
**Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività : La realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa. Qualora gli interventi sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione l'ulteriore sanzione pecuniaria da 516 a 10328 euro . Nel caso in cui il Comune ritenga che l'intervento non abbia determinato un aumento del valore venale dell'immobile, potrà essere applicata direttamente una sanzione pari alle soglie minime, senza la necessità di coinvolgere gli uffici dell'agenzia delle entrate. Negli altri casi, viceversa, le sanzioni saranno corrisposte in due fasi: una prima parte della sanzione al momento della presentazione dell'istanza di Scia in sanatoria; il conguaglio all'esito della quantificazione dell'incremento del valore venale da parte dell'agenzia delle Entrate. Il Comune può subordinare il rilascio della SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate . Una volta ricevuta la SCIA in sanatoria il Comune deve verificare la sanabilità degli interventi effettuati, negli stessi tempi e modi previsti analogamente per la SCIA ordinaria ,il cui esito sarà in questo caso "incompleta" e chiedere le opportune integrazioni. Nel caso in esame ai sensi del regolamento edilizio e d'igiene il bagno realizzato con accesso dal soggiorno non è dotato di antibagno , necessario perchè il bagno non può comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone e la camera singola ha superficie leggermente inferiore ai mq 8 previsti. Si fa presente altresì che dovrà essere prodotta apposita tavola grafica dimostrante l'accessibilità e l'adattabilità dell'abitazione a persone portatrici di handicap Inoltre dovrà essere ripristinata la finestra che è stata chiusa sul fronte principale in affaccio alla via Addolorata . Non è possibile individuare in questa fase eventuali prescrizioni per quanto riguarda il prospetto interno . Non essendo , per i sopracitati motivi ,determinabile la sanzione da applicare in questa fase di stima del presente bene ,si indica la sanzione teorica di € 5.032,00 , importo che sarà più precisamente quantificabile in fase di presentazione della SCIA in sanatoria da parte di tecnico incaricato e che potrà essere quindi suscettibile di variazione . Ugualmente , per le eventuali opere da eseguire nel rispetto della normativa edilizia e secondo prescrizione da parte del Comune , si indica un importo generico di € 5.000

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il bene non è dotato di certificato di agibilità

L'immobile risulta non conforme

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del tecnico che redige la SCA ,Costo del collaudo statico ,Verifica degli impianti , Sanzione (costi indicativi): €3.000,00

La SCIA di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente. La SCIA di agibilità deve essere presentata per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi sugli edifici esistenti che hanno influito sulle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità degli immobili e degli impianti negli stessi installati. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro. La presentazione della SCIA di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 del T.U. Leggi Sanitarie (R.D. 1265/1934), con eventuale successiva ordinanza di sgombero e, nell'ipotesi di inottemperanza, la procedura coattiva, con esercizio del potere di autotutela della pubblica amministrazione. Un edificio su cui è stata presentata la SCIA di agibilità può quindi sempre essere dichiarato inagibile e fatto sgomberare, se non ha realmente (o li ha persi) i requisiti di agibilità. La Scia dell'Agibilità deve essere allegata la seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di igiene, salubrità, risparmio energetico degli impianti negli stessi installati; b) certificato di collaudo statico ovvero, per gli interventi di riparazione di edifici esistenti, un certificato di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e art. 82 del D.P.R. 380/2001.; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale (nel caso fossero variate le caratteristiche dell'immobile rispetto alla consistenza e alla classe; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale (costo indicativo): €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA ADDOLORATA 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO Via Addolorata 13, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra di due locali (descrizione dell'immobile come riportato sull'atto di

compravendita)

Allo stato attuale si compone di soggiorno pranzo , cottura, bagno e due camere

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Addolorata n.13, piano: terra
Coerenze: a nord via Addolorata , ad est sub.5 , a sud cortile comune, ad ovest proprietà di terzi
- foglio 22 particella 174 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1 vani, rendita 56,81 Euro, indirizzo catastale: Via Addolorata n.13, piano: terra
Coerenze: da nord Via Addolorata , ad est proprietà di terzi , a sud cortile comune, ad ovest sub.4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1939.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Desio, Seregno; a nord: Seveso; a ovest: Ceriano Laghetto, Cogliate; a sud: Bovisio-Masciago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| scuola per l'infanzia | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|-------------------------------|-------------|---------------------|
| ferrovia distante M 300 | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Km 18,00 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante Km 10,00 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra di cortina edilizia dei primi del '900 in zona centrale . Le finiture sono economiche (porte , serramenti e rivestimenti) e lo stato manutentivo è 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 |
|--------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie complessiva sub.4 e sub.5 | 57,00 | x | 100 % | = | 57,00 |
| Totale: | 57,00 | | | | 57,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2025

Fonte di informazione: BorsinoPro piattaforma professionale quotazione immobili

Descrizione: Appartamento di 57 mq (prezzo medio)

Indirizzo: Via Addolorata 13

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.650,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 1.052,63 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio in cui è situato il bene si trova in zona centrale in cui la tipologia immobiliare più diffusa è quella delle abitazioni civili e il cui livello di quotazioni residenziali ,rispetto alla media comunale ,è del +7.67% .Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale ed è un dato indicatore del grado di attrattività della zona che risulta quindi più alto rispetto ad altre zone.

La superficie commerciale del bene è stata calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) .In particolare la superficie utile netta calpestabile è stata calcolata al 100%,i muri perimetrali al 100% ,i muri perimetrali in comune al 50% .

Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e

della specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento oltre che sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia,dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione , basato su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il bene è una modesta abitazione al piano terra di corte in centro storico che è stata oggetto di opere edilizie con fusione dei due locali sub. 4 e 5, formazione di un bagno e locali di abitazione quali due camere, soggiorno pranzo e angolo cottura oltre al rifacimento degli impianti tecnologici ovvero gli impianti di riscaldamento, idrico-sanitari, elettrici. Sono presenti una stufa a gas per il riscaldamento ed uno scaldabagno nella cucina a vista. Sono presenti anche radiatori in ghisa in tutti i locali non funzionanti non essendo più presente la caldaia.

Le finiture sono economiche, il pavimento e i rivestimenti in cucina e nel bagno sono in piastrelle in ceramica chiara. Il bagno è dotato di vasca ed in condizioni scarse così come tutta l'abitazione che presenta diffuse macchie di muffa soprattutto in bagno e in cucina. Le finestrate e gli ingressi sul prospetto prospiciente la corte interna sono stati modificati rispetto alla planimetria catastale e i serramenti sono stati sostituiti con infissi in alluminio anodizzato e doppio vetro. Quelli in facciata sulla via Addolorata sono ancora quelli originali, in legno come gli scuri a battente all'interno dell'abitazione e sono in cattivo stato. Si fa presente che una delle finestrate, quella che era situata in corrispondenza dell'attuale cucina, è stata chiusa.

I fronti sulla corte e quello sulla pubblica via sono in buono stato, è stato ripristinato l'intonaco e sono stati tinteggiati con colore grigio e corniciature bianche intorno alle finestre e lungo il basamento in piastrelle di gres tipo pietra grigia a listelli sul fronte interno. Tale intervento è stato eseguito senza alcuna attenzione all'uniformità con il resto della corte, sia cromatica che materica, anche se l'attenzione al piano del colore per le facciate non è stata posta anche in altre parti della corte.

Si fa presente che non è stata individuata alcuna pratica edilizia presso l'ufficio edilizia privata del comune e non è noto lo stato precedente dell'immobile alle opere di manutenzione straordinaria se non che probabilmente era in stato di degrado come riportato dal debitore.

Come meglio specificato nel paragrafo 8 "giudizi di conformità" le opere descritte sono state effettuate senza alcun titolo edilizio, di conseguenza non vi sono certificazioni di conformità degli impianti che dovranno essere prodotte con la Segnalazione certificata per l'agibilità.

Per l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle condizioni interne ed esterne descritte ovvero le caratteristiche proprie del bene tra cui il livello di piano, finiture, stato di conservazione, il prezzo applicato più probabile al quale l'immobile può essere venduto è pari a €/mq 1.052,00 ca. con abbattimento del valore come riportato al già citato par. 8.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 1.052,64 = **60.000,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.000,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.000,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul "confronto diretto" che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili, Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle

Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

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 | 57,00 | 0,00 | 60.000,48 | 60.000,48 |
| | | | | 60.000,48 € | 60.000,48 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.968,48**

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: **€. 3,48**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.965,00**

data 24/02/2025

il tecnico incaricato
Lorella Matassini