



TRIBUNALE CIVILE DI MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 101/25 R.G.N.R.

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CURATORE:

Dott.ssa Silvia Guelpa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ
FEDERAL VIGILANZA S.R.L.

TECNICO INCARICATO:

ERSILIA DEL GENIO

CF:DLGRSL69C59A509G

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

telefono: 0299045291

email: delgenio@officinaprogettazione.it

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE CIVILE DI MONZA – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N.101/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A. Laboratorio a CUSANO MILANINO via Giuseppe Zucchi n. 39/G, della superficie commerciale di 215,10 mq per la quota di 1/1 di proprietà (**FEDERAL VIGILANZA S.R.L.**)

LABORATORIO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA SEI VANI, CINQUE DISIMPEGNI E DUE BAGNI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 337 subalterno 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 188 mq, rendita 563,14 euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Zucchi n.39/G, piano: 2, intestato a FEDERAL VIGILANZA S.R.L, derivante da:

1. atto del 18/03/2022 Pubblico ufficiale SCIALLI MARCO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 1254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26640.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/03/2022;

Coerenze: prospetto su cortile comune sub 807, vano scala e vano ascensore comuni sub 807 e prospetto su rampa sub 808, salvo se altri.

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra.

A.1 posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 2,40 mq. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 337 subalterno 810 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 30,99 euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Zucchi n.39/G, piano: T, intestato a FEDERAL VIGILANZA S.R.L, derivante da:

1. atto del 18/03/2022 Pubblico ufficiale SCIALLI MARCO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 1254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26640.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/03/2022;

Coerenze in corpo unico con il subalterno 811: posto auto sub. 812 e cortile comune sub. 809 da due lati, salvo se altri;

A.2 posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 2,40 mq. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 337 subalterno 811 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 30,99 euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Zucchi n.39/G, piano: T, intestato a FEDERAL VIGILANZA S.R.L, derivante da:

1. atto del 18/03/2022 Pubblico ufficiale SCIALLI MARCO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 1254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26640.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/03/2022;

Coerenze in corpo unico con il subalterno 810: posto auto sub. 812 e cortile comune sub. 809 da due lati, salvo se altri;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.900,00
Data della valutazione:	26/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da FEDERAL VIGILANZA S.R.L. in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 29/09/2023 da Tribunale Ordinario di Milano ai nn. 33136 di repertorio, iscritta il 16/04/2024 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 48877/8263 di registro, a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 39.392,65. Importo capitale: € 33.557,93.

IPOTECA LEGALE, stipulata il 28/06/2024 da Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 21351/6824 di repertorio, iscritta il 01/07/2024 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 88419/15879 di registro, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro FEDERAL VIGILANZA S.R.L., derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 1.875.098,96. Importo capitale: € 937.549,48.

IPOTECA LEGALE, stipulata il 28/06/2024 da Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 21352/6824 di repertorio, iscritta il 01/07/2024 al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 88422/15882 di registro, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro FEDERAL VIGILANZA S.R.L., derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 251.579,68. Importo capitale: € 125.789,84.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulato il 07/07/2025 da Tribunale di Monza ai nn. 101/2025 di repertorio, trascritta il 30/07/2025 al reparto di Pubblicità Immobiliare di Milano 2

ai nn. 113555/78201, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ FEDERAL VIGILANZA SRL, contro FEDERAL VIGILANZA SRL.

Altre trascrizioni: Nessuna.

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:

PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ (1/2 proprietà) per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2011 al 18/03/2022), con atto registrato il 18/04/2011 presso l'Ufficio del Registro DPMI2 UT Milano 2 ai nn. 1623/9990/11, trascritto il 10/08/2011 al reparto di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn.97903/57648 di registro, contro ██████████ (1/2 proprietà). La presente formalità riguarda più immobili. Note: accettazione tacita di eredità del 18/03/2022 a firma di Notaio Scialli Marco di Alzano Lombardo ai nn.1254/1121, trascritta in data 23/03/2022 al reparto di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn.39416/26639 di registro. La formalità inerente l'accettazione tavita riguarda più immobili.

ATTUALI PROPRIETARI:

FEDERAL VIGILANZA S.R.L. (1/1 proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 18/03/2022 ad oggi), con atto stipulato il 18/03/2022 a firma di notaio Scialli Marco ai nn. 1254/1121 di repertorio, trascritto il 23/03/2022 al reparto di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 39417/26640 contro ██████████ (1/1 proprietà).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

CILA n.172/2017 intestata a ██████████ per "realizzazione di nuovo tavolato interno". Dall'accesso atti presso il Comune di Cusano Milanino, non risulta protocollata la relativa Comunicazione di Fine Lavori.

SCIA n.55/2017 intestata a ██████████ TO, per "Opere interne ad edificio direzionale esistente che comportano lo spostamento/realizzazione di tamponature interne e interessano localmente la parte strutturale dell'edificio (consolidamento di una trave). Tali opere si sono rese necessario per conformare la centrale di vigilanza alla norma CEI EN 505181". Presentata il 20/03/2017 al n. 6784 di protocollo. Comunicazione di Fine Lavori del 12/09/2017.

DIA n.91/2009 intestata a ██████████ (amministratore di FEDERAL VIGILANZA SRL), per "Realizzazione locali vari all'interno dell'unità immobiliare al piano secondo". Presentata il 26/05/2009 al n. 11182 di protocollo. Comunicazione di Fine Lavori del 02/12/2009.

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 52 del 24/10/2019, l'immobile ricade in zona Pm - tessuti a destinazione produttiva a media trasformabilità (norme tecniche di attuazione ed indici: art.25 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole); ambiti del Documento di Piano - luoghi del lavoro ad alta trasformabilità; tutele e vincoli ambientali - aree P1 o aree interessate da alluvione rara (scenario L) e ambiti di ricarica prevalente della falda.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra stato dei luoghi rilevato e lo stato legittimo dei luoghi, così come si evince dall'elaborato grafico di confronto di seguito riportato. In particolare alla data del sopralluogo si verificava una diversa dimensione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria (CILA).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per presentazione pratica in sanatoria: € 1.500,00 oltre IVA e c.p. di Legge;
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Confronto tra stato dei luoghi rilevato e l'allegato grafico all'ultima pratica edilizia presentata

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

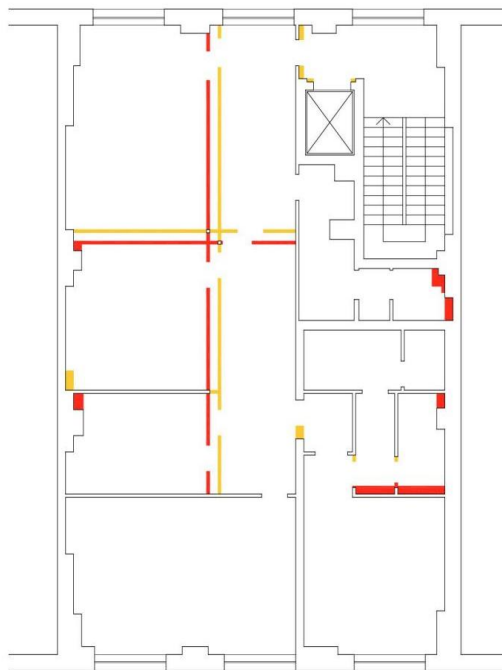
Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo il CTU riscontrava una non conformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale, così come si evince dall'elaborato grafico di confronto di seguito riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



■ COSTRUITO RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
■ DEMOLITO RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUSANO MILANINO VIA GIUSEPPE ZUCCHI N. 39/G

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

A. Laboratorio a CUSANO MILANINO via Giuseppe Zucchi n. 39/G, della superficie commerciale di 215,10 mq per la quota di 1/1 di proprietà (**FEDERAL VIGILANZA S.R.L.**)

LABORATORIO POSTO AL PIANO SECONDO, COMPOSTO DA SEI VANI, CINQUE DISIMPEGNI E DUE BAGNI.

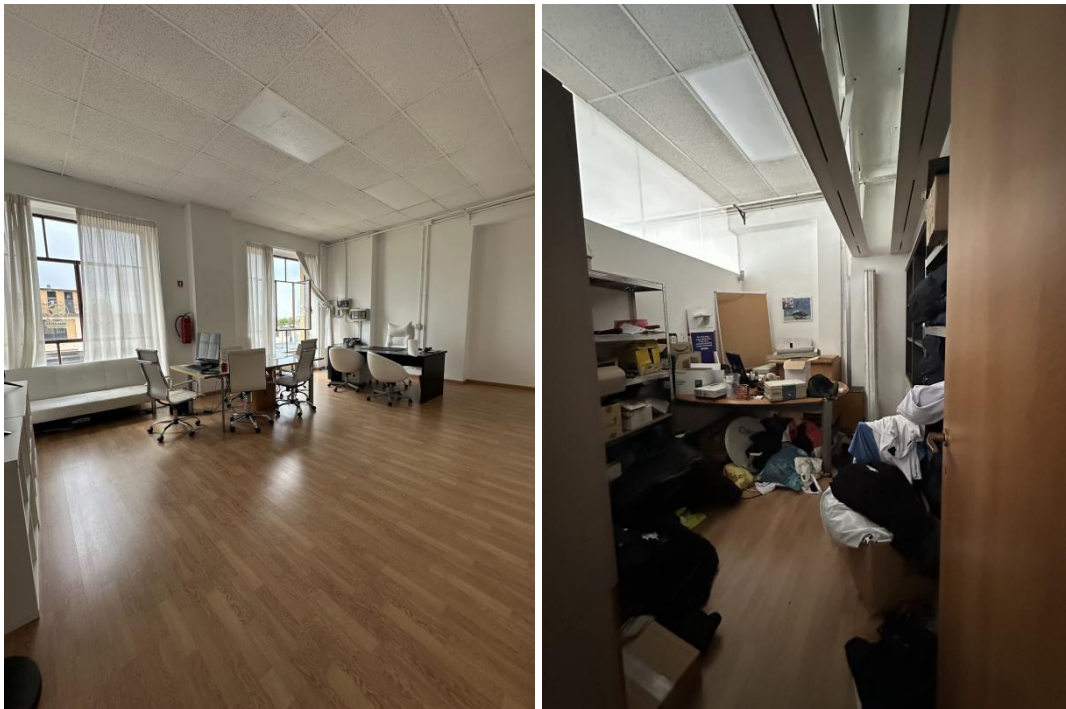
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

foglio 3 particella 337 subalterno 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 188 mq, rendita 563,14 euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Zucchi n.39/G, piano: 2, intestato a FEDERAL VIGILANZA S.R.L, derivante da:

1. atto del 18/03/2022 Pubblico ufficiale SCIALLI MARCO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 1254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26640.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/03/2022;

Coerenze: prospetto su cortile comune sub 807, vano scala e vano ascensore comuni sub 807 e prospetto su rampa sun 808, salvo se altri.

L'intero edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra.



Particolare interno locali e uffici



Particolare interno locali e uffici



Particolare interno disimpegno e locali servizio



Particolare interno disimpegno e locali



Particolare vano scala comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area produttivo - commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano e Monza). Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Particolare esterno edificio



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps

SERVIZI

farmacie	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercati	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI:

autobus distante 700 mt	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,10 km	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,10 km	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,40 km	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un compendio immobiliare situato in posizione strategica ben collegato alle principali arterie stradali e a pochi minuti dal centro di Milano, facilmente raggiungibile anche tramite i mezzi pubblici. La principale caratteristica di questo laboratorio è la sua versatilità. Infatti si presta ad una trasformazione in capannone ad uso direzionale o uffici grazie alla sua disposizione interna e alle ampie metrature. L'immobile è ideale per aziende che necessitano di ampi spazi e ben strutturati ma anche per realtà che desiderano locali versatili che possono essere adatti a più usi. Le finiture all'esterno del fabbricato sono discrete come pure discreto è lo stato di manutenzione e conservazione. Il laboratorio è situato al piano secondo a cui si accede a mezzo scala comune o ascensore/montacarichi e si compone di 5 ampi spazi oggi destinati a disimpegni, 5 locali, 2 bagni e un locale tecnico. Le finiture al suo interno sono buone. Ad oggi i locali sono stati destinati ad uffici. Un'area esterna pavimentata con recinzione in metallo ad apertura elettrica consente operazioni di carico e scarico merci. Completano la proprietà due posti auto all'interno dell'area recintata.

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 metallo	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola a battente realizzati in legno tamburato	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimenti interni:</i> piastrelle di grés e laminato plastico	<i>nella media</i>	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimenti interni: piastrelle di grés ubicati in bagno nella media ★★★★★★★★★★

controsoffitti: realizzati con struttura metallica e pannelli modulari a vista nella media ★★★★★★★★★★

portoncino di ingresso: anta singola a battente nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

termico: autonomo nella media ★★★★★★★★★★

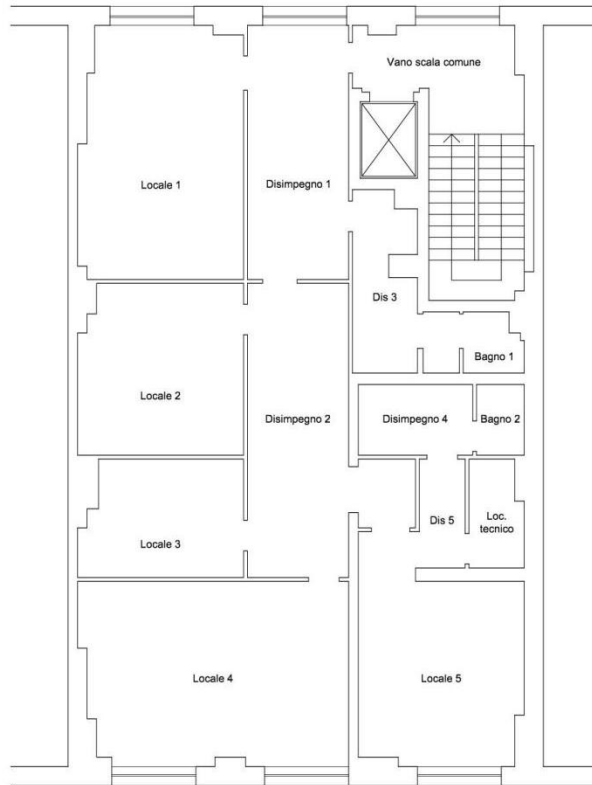
Elettrico: misto sottotraccia/sopratraccia nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *indici Borsino Immobiliare*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale 1	32,60	x	100%	=	32,60
Locale 2	20,80	x	100%	=	20,80
Locale 3	14,50	x	100%	=	14,50
Locale 4	38,70	x	100%	=	38,70
Locale 5	28,80	x	100%	=	28,80
Disimpegno 1	19,80	x	100%	=	19,80
Disimpegno 2	25,00	x	100%	=	25,00
Disimpegno 3	9,30	x	100%	=	9,30
Disimpegno 4	6,50	x	100%	=	6,50
Disimpegno 5	4,00	x	100%	=	4,00
Bagno 1	5,90	x	100%	=	5,90
Bagno 2	3,40	x	100%	=	3,40
Locale tecnico	5,80	x	100%	=	5,80
Totale:	215,10				215,10



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo

ACCESSORI:

A.1 posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 2,40 mq. Identificazione catastale: foglio 3 particella 337 subalterno 810 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 30,99 euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Zucchi n.39/G, piano: T, intestato a FEDERAL VIGILANZA S.R.L, derivante da:

1. atto del 18/03/2022 Pubblico ufficiale SCIALLI MARCO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 1254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26640.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/03/2022;

Coerenze in corpo unico con il subalterno 811: posto auto sub. 812 e cortile comune sub. 809 da due lati, salvo se altri;

A.2 posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 2,40 mq. Identificazione catastale: foglio 3 particella 337 subalterno 811 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 30,99 euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Zucchi n.39/G, piano: T, intestato a FEDERAL VIGILANZA S.R.L, derivante da:

1. atto del 18/03/2022 Pubblico ufficiale SCIALLI MARCO Sede ALZANO LOMBARDO (BG) Repertorio n. 1254 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26640.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 24/03/2022;

Coerenze in corpo unico con il subalterno 810: posto auto sub. 812 e cortile comune sub. 809 da due lati, salvo se altri;



Particolare posti auto esterni

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: 15/09/2025

Fonte di informazione: Capannone arancione - Immobiliare.it

Descrizione: capannone ad uso laboratorio artigianale, finiture economiche e risalenti alla data di costruzione, superficie 266 mq;

Indirizzo: Via Giuseppe Zucchi 39/G Cusano Milanino;

Prezzo: 249.000,00 pari a 936,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Fenix Group - Immobiliare.it

Descrizione: capannone ad uso laboratorio artigianale con cortile, finiture economiche e risalenti alla data di costruzione, superficie 3.350 mq;

Indirizzo: Via Giuseppe Zucchi 39/A Cusano Milanino;

Prezzo: 1.950.000,00 pari a 582,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 750,00

REQUOT

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, del contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare, l'anno di ristrutturazione dell'unità immobiliare e la sua destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale	215,10	x	850,00	=	182.835,00
Valore superficie accessori	4,80	x	850,00	=	4.080,00
					186.915,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difetto	-15,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 186.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 186.900,00

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 Cusano Milanino, 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:

1. la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
2. le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
3. il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
4. il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
5. il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
6. 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	Laboratorio	215,10	4,80	186.900,00	186.900,00
				€ 186.900,00	€ 186.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 183.900,00**

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:

€ 183.900,00

data 26/11/2025

il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio