



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

481/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA RISORGIMENTO 161

DEBITORE:

**ASTE
GIUDIZIARIE®** *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA GIOVANETTI

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

CUSTODE:

avv. ANNALISA RATTINI

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto Riva

CF:RVINBR55M15I625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 1 di 17

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 481/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Risorgimento 161, della superficie commerciale di **38,25 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano composto da ingresso con zona cucina/giorno e accesso a balcone, camera da letto con balcone, servizio igienico, oltre a vano cantina all'interrato. Edificio di 5 piani fuori terra oltre all'interrato. Due vani scala. Si accede ai corpi scale del fabbricato dal cortile interno a cui si arriva attraverso il porticato del fabbricato adiacente al civico 161. No ascensore. Stato di manutenzione buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 220 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 161 Sesto San Giovanni MI, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione nel classamento del 14/12/2013 pratica n. MI0669226 n. 152743.1/2013; variazione del 14/12/2012 pratica n. MI0884799 diversa distribuzione interna-ristrutturazione n. 106818.1/2012;

Coerenze: appartamento: vano scala e pianerottolo comuni ed altro appartamento di proprietà di terzi ; via Risorgimento; altro appartamento di proprietà di terzi; cortile comune. cantina: altra cantina di proprietà di terzi; corridoio comune d'accesso e vano scala comune; vano scala comune e proprietà di terzi; terrapieno su cortile comune.

superficie catastale 43 mq (42 mq escluso aree scoperte). in precedenza l'unità immobiliare era catastalmente identificata al foglio 17 particella 220 sub. 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	38,25 m²
---	----------------------------

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
--	---------------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.537,50
--	---------------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.537,50
--	---------------------

Data della valutazione:	29/04/2024
-------------------------	-------------------

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 2 di 17



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/12/2023, con scadenza il 13/12/2027, registrato il 14/12/2023 ai nn. 23121416191065835 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 750 euro/mese compreso spese condominiali



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 16/04/2020 a firma di notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 61585/26828 di repertorio, iscritta il 12/05/2020 a Milano 2 ai nn. 45507/8346, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 111.000,00.

Importo capitale: € 74.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2023 a firma di U.G. Tribunale di Monza ai nn. 2568 di repertorio, trascritta il 20/10/2023 a Milano 2 ai nn. 141093/98495, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale pignoramento immobili - atto cautelativo o cautelare.

Si richiama il D.I. provv. esec. n. 2224/2023 R.G. n. 5095/2023 Trib. Monza in data 17/07/2023

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:

Non risulta effettuata la voltura catastale a favore di Stocco Olinda

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Successione testamentaria/accettazione tacita eredità (dal 24/07/2021), con atto stipulato il 13/04/2023 a firma di Tribunale Monza ai nn. 5103 di repertorio, trascritto il 08/01/2024 a Milano 2 ai nn. 2134/1594

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/1999 fino al 26/07/2006), con atto stipulato il 22/03/1999 a firma di notaio D'oro Vincenzo G.N. 10983 di repertorio, intavolato il 26/03/1999 a Milano 2 G.N. 26925/19047.

Prima del 14/12/2012 l'u.i. era catastalmente identificata al foglio 17 part. 220 sub.8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2006 fino al 16/04/2020), con atto stipulato il 26/07/2006 a firma di notaio Averoldi Giovanni ai nn. 110235/38167 di repertorio, trascritto il 11/08/2006 a Milano 2 ai nn. 133959/71290.

Prima del 14/12/2012 l'u.i. era catastalmente identificata al foglio 17 part. 220 sub.8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2020 fino al 24/07/2021), con atto stipulato il 16/04/2020 a firma di notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 61584/26827 di repertorio, trascritto il 12/05/2020 a Milano 2 ai nn. 45501/27813.

La sig.ra Daniela Freddi è deceduta in data 24/07/2021 e la sig.ra STOCCO OLINDA è la legittima erede con istanza n. 4 depositata in Tribunale di Monza il 13/04/2023

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Costruzione N. 468/1926, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato uso abitazione, presentata il 11/05/1926, rilasciata il 31/05/1926, agibilità del 31/12/1926.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato all'angolo tra via Risorgimento e via Magenta

Autorizzazione per ampliamento e sopraelevazione N. 91/1961, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione, presentata il 09/06/1961 con il n. 42094/1862 di protocollo, rilasciata il 07/08/1961, agibilità del 23/09/1963

CILA N. 1269/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 29/12/2021 con il n. 0132574 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bonus facciate 90: per lavori di: pulitura facciate e zoccolatura, pavimenti balconi e terrazzi, messa a norma parapetti, sottobalconi, rifacimento manto di copertura in tegole marsigliesi compresa orditura secondaria. .

Lavori in parte ancora in corso di esecuzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; differente altezza interna; dimensioni minime dei locali (normativa di riferimento: pratiche edilizie approvate)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante pratica edilizia parzialmente in sanatoria con realizzazione opere di adeguamento alla normativa vigente (aeroilluminazione, antibagno..)

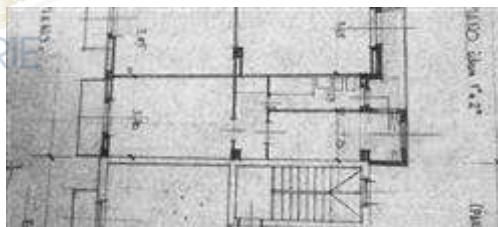
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

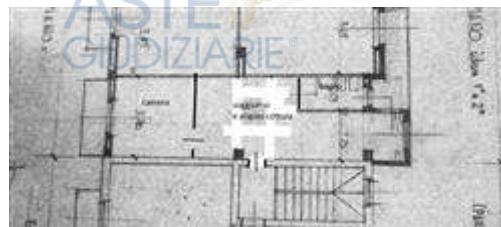
- spese tecniche e opere di regolarizzazione: €.3.000,00
- diritti sanatoria: €.1.000,00
- modifiche ed adeguamenti interni: €.4.000,00
- conseguente aggiornamento catastale a fine lavori: €.400,00
- spese per regolarizzazione altezza: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Le difformità si riferiscono ad una diversa distribuzione degli spazi interni che dovrà essere in ogni caso modificata in quanto manca il disimpegno del servizio igienico, oltre a problematiche relative all'aeroilluminazione della cucina/tinello ed alle dimensioni dei locali per cui si dovrà o sanare con eventuale condono edilizio programmato se diverrà legge o con una differente distribuzione interna; inoltre nell'elaborato grafico approvato non è evidenziata la porta di ingresso (si ritiene mero errore grafico); le dimensioni dei locali non raggiungono i 14 mq per camera matrimoniale e 17 mq per soggiorno e tinello, la regolarizzazione della differente altezza interna va affrontata a livello condominiale con predisposizione di pratica a livello condominiale e costi attualmente non definibili ipotizzabili approssimativamente in euro 1500 per l'appartamento in oggetto. Il Condominio è stato oggetto di una sopraelevazione recente rispetto alla quale l'ufficio tecnico del Comune di Sesto San Giovanni sta cercando di recuperare la relativa pratica edilizia.



approvato



distribuzione schematica esistente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: planimetria catastale approvata)

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

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire rispetto alla sanatoria.

Conforme allo stato dei luoghi rispetto alla che dovrà essere adeguato nel rispetto delle normative edilizie vigenti e, contemporaneamente verrà indicata la altezza interna corretta



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA RISORGIMENTO 161

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A



appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Risorgimento 161, della superficie commerciale di

tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 6 di 17



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



38,25 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

Appartamento al secondo piano composto da ingresso con zona cucina/giorno e accesso a balcone, camera da letto con balcone, servizio igienico, oltre a vano cantina all'interrato. Edificio di 5 piani fuori terra oltre all'interrato. Due vani scala. Si accede ai corpi scale del fabbricato dal cortile interno a cui si arriva attraverso il porticato del fabbricato adiacente al civico 161. No ascensore. Stato di manutenzione buono.

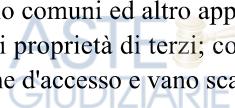
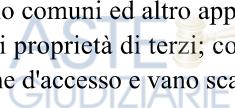
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 220 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 161 Sesto San Giovanni MI, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione nel classamento del 14/12/2013 pratica n. MI0669226 n. 152743.1/2013; variazione del 14/12/2012 pratica n. MI0884799 diversa distribuzione interna-ristrutturazione n. 106818.1/2012;

Coerenze: appartamento: vano scala e pianerottolo comuni ed altro appartamento di proprietà di terzi ; via Risorgimento; altro appartamento di proprietà di terzi; cortile comune. cantina: altra cantina di proprietà di terzi; corridoio comune d'accesso e vano scala comune; vano scala comune e proprietà di terzi; terrapieno su cortile comune.

superficie catastale 43 mq (42 mq escluso aree scoperte). in precedenza l'unità immobiliare era catastalmente identificata al foglio 17 particella 220 sub. 8

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 7 di 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



zona cottura



zona tinello



zona cottura



zona tinello



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 8 di 17



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





da zona cottura a accesso balcone /loggia su cortile interno



balcone/loggia su cortile interno





boiler acqua calda sanitaria



zona angolo cottura



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza, Cologno Monzese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 10 di 17



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





facciata edificio da cortile interno

porta accesso alla scala comune

tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 11 di 17



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





municipio

ospedale

palestra

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

spazi verde

negozi al dettaglio



nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
mediocre	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,00 Km

metropolitana distante 0,5 km

ferrovia distante 1,00Km

autobus distante 0,2 km

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★



esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al secondo piano composto da ingresso con tinello e angolo cottura con balcone, camera con balcone, servizio igienico, cantina all'interrato. Pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio con doppio vetro e tapparelle, riscaldamento centralizzato. Stato di manutenzione buono. Intervento bonus facciate realizzato di recente.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallico

al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

infissi esterni: ante realizzati in alluminio e vetro.

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

doppio vetro

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in murature con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in mattoni a vista

al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

ed intonaco. mattoni a vista fronte via

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

Risorgimento; intonaco fronte cortile

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in non rilevata

al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

portone di ingresso: anta realizzato in metallico

al di sotto della media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in servizio igienico;

nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★
nella media	★★★★★★★★★★★★★★★★





zona cottura realizzato in piastrelle ceramica

Degli Impianti:

citofonico: tradizionale conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di realizzazione. non funzionante alla data del sopralluogo

al di sotto della media



termico: centralizzato con alimentazione in gas di rete pubblica i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di installazione

nella media



Delle Strutture:

copertura: orditura primaria e secondaria. orditura secondaria oggetto di recente manutenzione

nella media



ingresso al cortile condominiale



camera con balcone fronte via Risorgimento





servizio igienico



porta di accesso alla cantina (sottoscala)



CONSISTENZA:

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

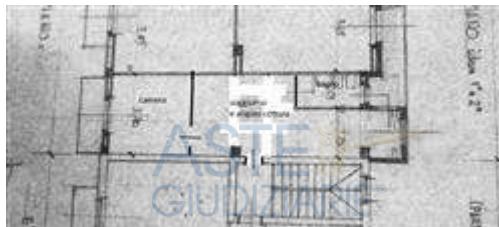
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ingresso tinello e angolo cottura	15,55	x 100 %	= 15,55
camera	12,40	x 100 %	= 12,40
servizio igienico	3,00	x 100 %	= 3,00
muri interni ed esterni	6,00	x 100 %	= 6,00
balconi	3,90	x 33 %	= 1,29
cantina	4,00	x 0,25 %	= 0,01

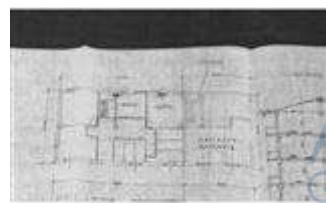




Totale:	44,85	38,25
----------------	--------------	--------------



planimetria appartamento (2° piano)



cantina

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: Contenzioso, 1070/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 69,06, piano 6°, vano di ingresso, due locali, cucina, servizio e balcone., 1

Indirizzo: Via Po, 20 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.500,00 pari a 1.297,10 Euro/mq

Valore Ctu: 121.214,00 pari a: 1.756,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.500,00 pari a: 1.297,10 Euro/mq

Distanza: 130.00 m

Numero Tentativi: 2



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie linda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30%, le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti





occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,25	x	1.350,00	=	€. 51.637,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 51.637,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.637,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie linda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30%, le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre al generale stato di stagnazione delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di Desio/Sesto San Giovanni, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari WEB



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	38,25	0,00	51.637,50	51.637,50
				51.637,50 €	51.637,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.537,50**

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:

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: **€. 41.537,50**

data 29/04/2024

il tecnico incaricato
ing. Norberto Riva

