



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

499/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

dott. Cristiano Fracassi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CF:MLSSFN69D24F704C

con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8

telefono: 0392189457

email: stefano.studiomaor@gmail.com

PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Stefano Malusardi

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 499/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO via Pavia 38, quartiere villaggio SNIA, della superficie commerciale di **37,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento di due locali più servizi posto al secondo piano di un immobile residenziale costituito da 20 alloggi.

L'edificio fa parte del complesso residenziale denominato Villaggio Snia, realizzato agli inizi del 1900 per ospitare gli operai del complesso industriale.

Si tratta quindi di edifici di edilizia economico popolare. L'edificio non è provvisto di ascensore; non vi sono autorimesse private.

All'appartamento sono annessi un piccolo bagno posto al secondo piano, con accesso dal vano scala condominiale e un vano cantina posto al piano seminterrato.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è in pessimo stato di manutenzione, così come tutto il quartiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2+S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PAVIA n. 38 CESANO MADERNO, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: DELL'APPARTAMENTO da nord in senso orario: - atrio condominiale indi appartamento prop di terzi, appartamento propr. di terzi, via Pavia, vano scala condominiale DALLA CANTINA da nord in senso orario: - vano cantina prop. di terzi, corridoio comune condominiale, vano cantina prop. di terzi, terrapieno (via Lombardia)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.344,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.344,25
Data di conclusione della relazione:	08/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 08/06/2022, con scadenza il 14/06/2026, registrato il 09/06/2022 a agenzia delle entrate UT Desio ai nn. 3845 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400.

NB: il contratto di locazione è stato stipulato con il sig. Ali Adnan, minato in Pakistan il 06.03.1980; nel contratto sottoscritto vi è divieto di sublocazione: Alla data del sopralluogo l'alloggio risultava occupato da più persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano contratti di locazione registrati all'agenzia delle entrate

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 16/11/2006 a firma di Notaio Sessa Giovan Giuseppe ai nn. 262330/23327 di repertorio, iscritta il 28/11/2006 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 183530/46052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3208 di repertorio, trascritta il 21/04/2017 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 47608/30886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 19/09/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2632/2024 di repertorio, trascritta il 04/10/2024 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 130067/92004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 750,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 26.97

Ulteriori avvertenze:

La situazione è riferita alla data di redazione della perizia e potrebbe subire variazioni alla data della messa in vendita dell'immobile.

L'amministratore di condominio ha comunicato che l'acque viene ripartita a numero di persone occupanti l'alloggio.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto in via solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Alla data di redazione della presente perizia l'amministratore pro tempore è lo studio "A.G.O. 83 Srls - Elena Antonin, via F.lli Porro, 41 Barlassina (MB)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/07/2003 a firma di Notaio Sessa Giovan Giuseppe ai nn. 256428 di repertorio, trascritto il 28/07/2003 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 115888/69293

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile ritrovare alcun titolo abilitativo per l'immobile in oggetto.

L'immobile oggetto di perizia fa parte del complesso di case operaie del villaggio SNIA Viscosa, costruito all'incirca tra il 1920 e il 1950.

Un una planimetria del complesso industriale, risalente al 1940, sono già rappresentate le sagome delle abitazioni per gli operai SNIA, tra cui l'edificio in cui si trova l'appartamento oggetto della presente procedura.

Essendo l'immobile costruito un data antecedente alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, si presume che non siano state presentate pratiche edilizie.

Anche in epoche più recenti non si sono reperite pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di CC n.7 del 10/02/2014, l'immobile ricade in zona contesto 1B (trasmissione dei valori storico documentari) (Allegato 34 PdR). Norme tecniche di attuazione ed indici:
nel Documento di Piano
tessuto urbano consolidato
nel Piano delle Regole
contesto 1B (trasmissione dei valori storico documentari) (Allegato 34 PdR)
zona di interesse storico ambientale (ISA) (Allegato 41 PdR)
area con individuazione di edificio o manufatto di interesse storico architettonico (Allegato 39 PdR)
classe 2_C' - Sintema della Specola, Sintema del Bozzente e Supersintema di Venegono (Allegato 66 PdR)
classe di sensibilit  paesaggistica elevata (Allegato 21 PdR)



8. GIUDIZI DI CONFORMIT :

8.1. CONFORMIT  EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

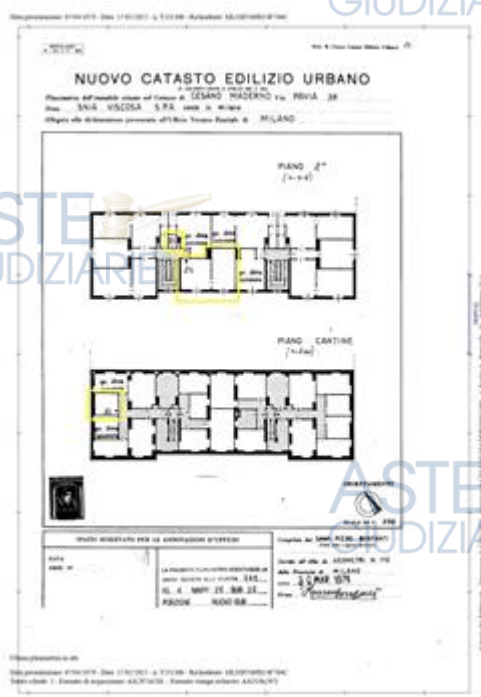
L'immobile risulta **conforme**.

IMMOBILE COSTRUITO PRIMA DELLA LEGGE URBANISTICA, QUNDI SENZA OBBLIGO DI LICENZA EDILIZIA

8.2. CONFORMIT  CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA PAVIA 38, QUARTIERE VILLAGGIO SNIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO via Pavia 38, quartiere villaggio SNIA, della superficie commerciale di **37,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di due locali più servizi posto al secondo piano di un immobile residenziale costituito da 20 alloggi.

L'edificio fa parte del complesso residenziale denominato Villaggio Snia, realizzato agli inizi del 1900 per ospitare gli operai del complesso industriale.

Si tratta quindi di edifici di edilizia economico popolare. L'edificio non è provvisto di ascensore; non vi sono autorimesse private.

All'appartamento sono annessi un piccolo bagno posto al secondo piano, con accesso dal vano scala condominiale e un vano cantina posto al piano seminterrato.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è in pessimo stato di manutenzione, così come tutto il quartiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2+S1, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani,



rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PAVIA n. 38 CESANO MADERNO, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: DELL'APPARTAMENTO da nord in senso orario: - atrio condominiale indi appartamento prop di terzi, appartamento propr. di terzi, via Pavia, vano scala condominiale DALLA CANTINA da nord in senso orario: - vano cantina prop. di terzi, corridoio comune condominiale, vano cantina prop. di terzi, terrapieno (via Lombardia)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



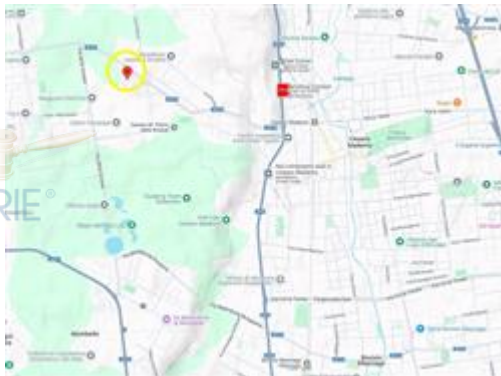
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



negozi al dettaglio
farmacie
scuola elementare
scuola per l'infanzia
spazi verde

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km
aeroporto distante 40 km
ferrovia distante 3 km

SERVIZI

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

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆
scarso ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di due locali posto al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale così composto:

locale soggiorno/cucina delle dimensioni di circa 17 mq, una camera da letto delle dimensioni di circa 15 mq, un piccolo bagno con accesso dal vano scala condominiale dotato di vaso, lavabo e doccia (no piatto doccia); un vano cantina.

Impianti:

l'appartamento è dotato di impianto citofonico, impianto elettrico con cavi a vista.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas posizionata nel locale soggiorno/cucina e radiatori in alluminio.

Nel locale bagno è presente un boiler elettrico per la produzione di ACS; nel bagno le tubazioni dell'acqua sono a vista.

Rifiniture e stato di manutenzione:

l'appartamento si trova in cattivo stato di manutenzione, si rilevano esfoliazioni della tinteggiatura e rigonfiamenti degli intonaci sulle pareti e sui plafoni; i serramenti sono in pessimo stato di manutenzione; gli impianti sono vetusti.

Le rifiniture sono del tipo economico: finestre in legno con vetro singolo, persiane in legno, portone d'ingresso in legno non blindato, pavimenti in ceramica.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in legno. finestre con vetro singolo
pareti esterne: costruite in in mattoni pieni con coibentazione in nessuna , il rivestimento è



molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆
molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆





realizzato in intonacate al civile
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica a battente
plafoni: realizzati in a gesso a battente
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno a battente
portone di ingresso: a battente realizzato in legno

Degli Impianti:

citofonico: conformità: non rilevabile
elettrico: con cavi a vista conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile



mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



loale soggiorno/cucina



locale soggiorno/cucina



camera



bagno con accesso dal vano scala





corridoio cantine



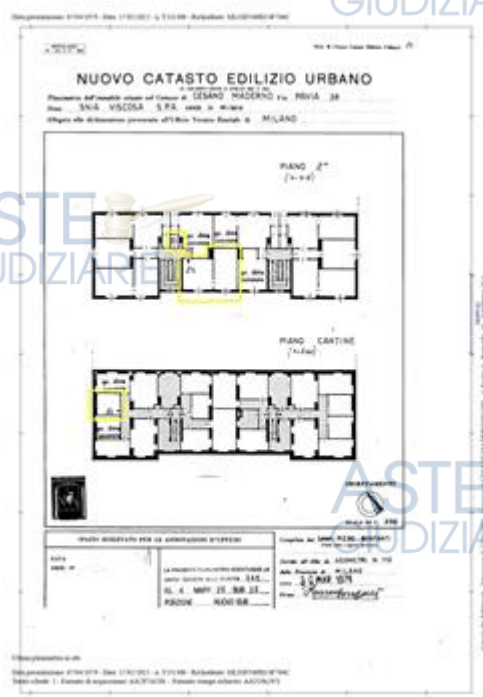
corridoio cantine

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
appartamento	35,00	x	100 %	=	35,00
cantina	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	42,00				37,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1298/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 99,00, p. 3° senza ascensore, ingresso, disimpegno e bagno, cucina, tre locali, due cantine., 1

Indirizzo: Frazione Villaggio Snia, Via Pavia, 38 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 343,43 Euro/mq

Valore Ctu: 58.500,00 pari a: 590,91 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 pari a: 444,44 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 25/09/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 811/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 100,60, piano rialzato, 5 locali oltre servizi igienici e cantina., 1

Indirizzo: Via Pavia, 37 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 380,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.957,00 pari a: 519,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 400,00 Euro/mq

Distanza: 9.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/10/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 169/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 65, piano 3, tre locali, bagno e cantina. , 1

Indirizzo: Via Pavia , 36 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Valore Ctu: 77.500,00 pari a: 1.192,31 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.200,00 pari a: 233,85 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 11



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 228/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 70, piano secondo, disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, ripostiglio e bagno padronale., 1

Indirizzo: Via Pavia , 35 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 321,43 Euro/mq

Valore Ctu: 34.226,00 pari a: 488,94 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 371,43 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta





Data contratto/rilevazione: 16/11/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 934/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 64,41, piano terra, ingresso, soggiorno, vano cottura, bagno, due camere. Cantina di mq. 2.40, 1

Indirizzo: Via Pavia, 35 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.353,00 pari a 411,77 Euro/mq

Valore Ctu: 53.448,96 pari a: 835,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.136,72 pari a: 549,01 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 361/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 98, piano 1°, cucina, soggiorno, 3 camere e bagno. Cantina di mq. 1,92., 1

Indirizzo: Via Pavia, 39/40 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 428,57 Euro/mq

Valore Ctu: 49.960,00 pari a: 509,80 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 367,35 Euro/mq

Distanza: 31.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/03/2025

Fonte di informazione: STUDIO DG Cesano Maderno

Descrizione: appartamento 4 locali secondo piano, senza ascensore

Indirizzo: Via Udine

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 954,55 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/03/2025

Fonte di informazione: Tempocasa Cesano Maderno

Descrizione: Bilocale posto al secondo piano senza ascensore



Indirizzo: via Marche

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 955,56 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi
- rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati relativi a immobili ubicati nello stesso residence,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.
- Da indagini presso le agenzie immobiliari della zona



Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcune proprietà compravendute nello stesso residence.

Si sono infine rilevati i prezzi al mq degli edifici residenziali in vendita nelle immediate vicinanze.

Il valore finale è da intendersi nello stato di fatto e comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità degli impianti e di eventuali difformità edilizie/urbanistiche non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dispetto ai titoli edilizi forniti dall'ufficio tecnico comunale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,10	x	550,00	=	20.405,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.405,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.405,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Si è confrontato il bene con alcuni immobili comparabili ubicati nello stesso complesso residenziale aggiudicati all'asta o venduti sul mercato libero.

I prezzi di vendita degli immobili presi in considerazione sono stati parametrati al metro quadro di superficie.

Per individuare il più probabile valore di mercato di è provveduto con una rimodulazione dei valori di riferimento in base allo stato di conservazione, alla data di compravendita e alle caratteristiche di piano e superficie.

Sono inoltre state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nel villaggio SNIA,

Si è inoltre fatto riferimento ai dati ricavati dai listini OMI e FIMAA per il comune di Cesano Maderno ed i comuni limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: Tempocasa Cesano Maderno, osservatori del mercato immobiliare OMI- Camera di Commercio di Monza e Brianza - FIMAA 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	37,10	0,00	20.405,00	20.405,00
				20.405,00 €	20.405,00 €



Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€. 3.060,75

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 17.344,25

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 17.344,25

data 08/04/2025



il tecnico incaricato
Stefano Malusardi

