



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 389/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GRAFINDA S.P.A. IN C.P. LIQUIDATORIO

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Simona Caterbi

CUSTODE:

dott. Giovanni Luca Murru

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2021

TECNICO INCARICATO:

**MATTIA GUIDO GHEZZI**

CF: GHZMTG72E24F205J  
con studio in MILANO (MI) Via Castel Morrone n.23  
telefono: 20245310  
e-mail: [mattia.ghezzi@ixylon.it](mailto:mattia.ghezzi@ixylon.it)  
PEC: [ghezzi.11921@oamilano.it](mailto:ghezzi.11921@oamilano.it)



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 389/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a RODANO via Palermo 30, della superficie reale di 371,50 mq, compresi cantina e giardino di proprietà, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

**AL PIANO TERRA, APPARTAMENTO COMPOSTO DA TRE LOCALI CON ANGOLO COTTURA OLTRE DISIMPEGNO E DOPPIO BAGNO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN BOX DOPPIO AD USO AUTORIMESSA PERTINENZIALE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DIRETTAMENTE ACCESSIBILI DALL'UNITA' PRINCIPALE.**

Identificazione catastale:

Foglio 6 particella 275 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: VIA PALERMO n.30, piano: T-S1 scala C, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2010 Repertorio n.: 26609 Rogante: CALESELLA SERGIO Sede: CORSICO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 55172.1/2010)

Coerenze da nord e in senso orario: vano scala comune alla lettera C e proprietà di terzi, mappale 276, mappale 263, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 piani fuori terra e 1 piano interrato.

**A.1 cantina**, composta da disimpegno, ripostiglio e locale sgombero.

Identificazione catastale: (catasto fabbricati)

Coerenze da nord e in senso orario: box al sub 68, terrapieno per due lati, proprietà di terzi.

**A.2 box doppio**, composto da unico vano a uso autorimessa privata, sviluppa una superficie reale di 33,90 mq.

Identificazione catastale:

foglio 6 particella 275 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PALERMO n.26, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2010 Repertorio n.: 26609 Rogante: CALESELLA SERGIO Sede: CORSICO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 55172.1/2010)

Coerenze da nord e in senso orario: corsello di accesso alle autorimesse al sub 1 (parte comune), terrapieno, subalterno 5, proprietà di terzi.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 126,30 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 20,30 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 187.600,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 168.840,00         |
| Data della valutazione:  | 05/10/2021            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da SANI DIANA, in qualità di locataria, con scrittura privata autenticata da notaio MUSSI MARGHERITA di Monza ai nn. 1521/1080 di repertorio, trascritta il 02/11/2020 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 122611/77919 di repertorio, contro [REDACTED], esecutato e attuale proprietario, per una durata di 10 anni a decorrere dal 29/10/2020 con rinnovi automatici decennali.

## 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:

ANNOTAZIONE del 11/06/2010 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 73651/12808 riferita all'iscrizione n.28531 del 2007, stipulata in data 04/06/2010 a firma del notaio Setti Paolo ai nn. 38424/10955 di repertorio derivante da RESTRIZIONE DI BENI a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A., contro NUOVA S.AMBROGIO SOCIETA' COOPERATIVA

IPOTECA volontaria, stipulata il 20/04/2011 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. 21787/14928 di repertorio, iscritta il 27/04/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 46919/10402, a favore di GRAFINDA S.P.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Importo ipoteca: € 250.000,00. Importo capitale: € 150.000,00. Durata: 56 mesi.

IPOTECA volontaria, stipulata il 28/07/2011 a firma di notaio Carlo Conti ai nn. 22308/15300 di repertorio, iscritta il 02/08/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 91336/21015, a favore di GRAFINDA S.P.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Importo ipoteca: € 150.000,00. Importo capitale: € 220.000,00. Durata: 56 mesi.



Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 27/04/2018 a firma del Tribunale di Milano ai nn. 12794 di repertorio, trascritta il 14/05/2018 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 61108/40646, a favore di GRAFINDA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE E C.P., contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulato il 22/02/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 4132 di repertorio, trascritta il 27/02/2019 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 24189/16070, a favore di GRAFINDA S.P.A. IN C.P. LIQUIDATORIO, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare

PIGNORAMENTO, stipulato il 03/04/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 4343 di repertorio, trascritta il 09/04/2021 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 48534/32759, a favore di GRAFINDA S.P.A. IN C.P. LIQUIDATORIO, contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |             |
|---|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 2.400,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 621,55   |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 09/07/2010), con atto stipulato il 09/07/2010 a firma di notaio Sergio Calesella ai nn. 26609/9427 di repertorio, registrato il 16/07/2010 a Milano 5 ai nn. 15506 serie 1T e trascritto il 23/07/2010 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 94680/55172

### PRECEDENTI PROPRIETARI:

NUOVA S. AMBROGIO SOCIETA' COOPERATIVA per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 09/07/2010), con atto stipulato il 25/06/2007 a firma di notaio Paolo Setti ai nn. 3696/10102 di repertorio, registrato a Milano 5 il 02/07/2007 al n. 12021 serie 1T e trascritto il 05/07/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 105710/55388

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di successione legittima in morte del sig. [REDACTED] (fino al 25/06/2007), denuncia registrata a Milano il 30/06/2005 al n. 443/2005 e trascritto il 22/08/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 128637/66854.

Note: accettazione tacita trascritta a Milano 2 il 17/05/2007 ai nn. 74011/39218.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria in morte della sig.ra [REDACTED] (fino al 06/09/2004), denuncia registrata a Milano il 16/04/1966 al n. 244 vol.1228 e trascritto il 16/08/1966 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 45344/34102.

Note: accettazione tacita a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] trascritta a Milano il 02/01/1968 ai nn. 27/22 con riferimento ad altri beni in Rodano. SI rileva altresì che nella denuncia di successione in morte della sig.ra [REDACTED] non risultano riportati i beni in Rodano.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 46/2009 e successive varianti, intestata a NUOVA SANT'AMBROGIO COOP A R.L., per opere in variante alla DIA prot. 8797/07 del 19/09/2007 avente oggetto il progetto di due edifici plurifamiliari, presentata il 02/10/2009 con il n. 8732 di protocollo.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 22 del 15/06/2011, l'immobile ricade in zona BR/S – zona saturata a prevalenza residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN RODANO VIA PALERMO 30

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RODANO via Palermo 30, della superficie reale di 371,50 mq, compresi cantina e giardino di proprietà, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

**AL PIANO TERRA, APPARTAMENTO COMPOSTO DA TRE LOCALI CON ANGOLO COTTURA OLTRE DISIMPEGNO E DOPPIO BAGNO CON ANNESSI UN VANO DI CANTINA E UN BOX DOPPIO AD USO AUTORIMESSA PERTINENZIALE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA DIRETTAMENTE ACCESSIBILI DALL'UNITA' PRINCIPALE.**

Identificazione catastale:

Foglio 6 particella 275 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: VIA PALERMO n.30, piano: T-S1 scala C, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2010 Repertorio n.: 26609 Rogante: CALESELLA SERGIO Sede: CORSICO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 55172.1/2010)

Coerenze da nord e in senso orario appartamento al PT: vano scala comune alla lettera C e proprietà di terzi, mappale 276, mappale 263, proprietà di terzi.

Coerenze da nord e in senso orario cantina: box al sub 68, terrapieno per due lati, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani di cui 3 piani fuori terra e 1 piano interrato.



Particolare interno soggiorno cottura



Particolare interno soggiorno cottura



Particolare interno wc



Particolare interno bagno



Particolare interno camera



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nell'area suburbana di Rodano denominata Millepini, a prevalente carattere residenziale e agricolo, poco fuori Milano. Il traffico nella zona è locale e le aree a parcheggi sono sufficienti. Presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storiche o culturali: Museo dello scooter e della Lambretta.



*Inquadramento territoriale: estratto Google Maps*



*Particolare esterno edificio*



#### SERVIZI

|                     |             |  |
|---------------------|-------------|--|
| campi da gioco      | nella media |  |
| negozi al dettaglio | nella media |  |
| scuola elementare   | nella media |  |
| spazi verde         | nella media |  |

#### COLLEGAMENTI

|                                   |             |  |
|-----------------------------------|-------------|--|
| autobus distante 600 mt           | nella media |  |
| aeroporto Linate distante 9,40 km | nella media |  |
| autostrada distante 3,00 km       | nella media |  |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un compendio immobiliare oggetto costruito a partire dal 2007 situato in zona suburbana, poco servita ma in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Il condominio è composto da un fabbricato di tipo a corte aperta e si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra, l'accesso sia carraiolo che pedonale avviene dalla via Palermo. Le finiture sono buone come pure buono è lo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due bagni, due camere, un ampio giardino di proprietà. Le finiture sono discrete. Completano la proprietà una cantina composta da locale sgombero e ripostiglio ed un box doppio al piano interrato direttamente collegati alla proprietà principale con scala interna ed esterna.

Si riscontrano problemi di umidità di risalita nei locali in seminterrato.

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





Delle Componenti Edilizie:

|   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola battente blindata                     | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane in legno                           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : grés dappertutto, parquet nelle camere da letto | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : grés bagni e cucina                               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| <i>elettrico</i> :                               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico</i> : diffusori: termosifoni in ghisa | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico</i> : video                        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

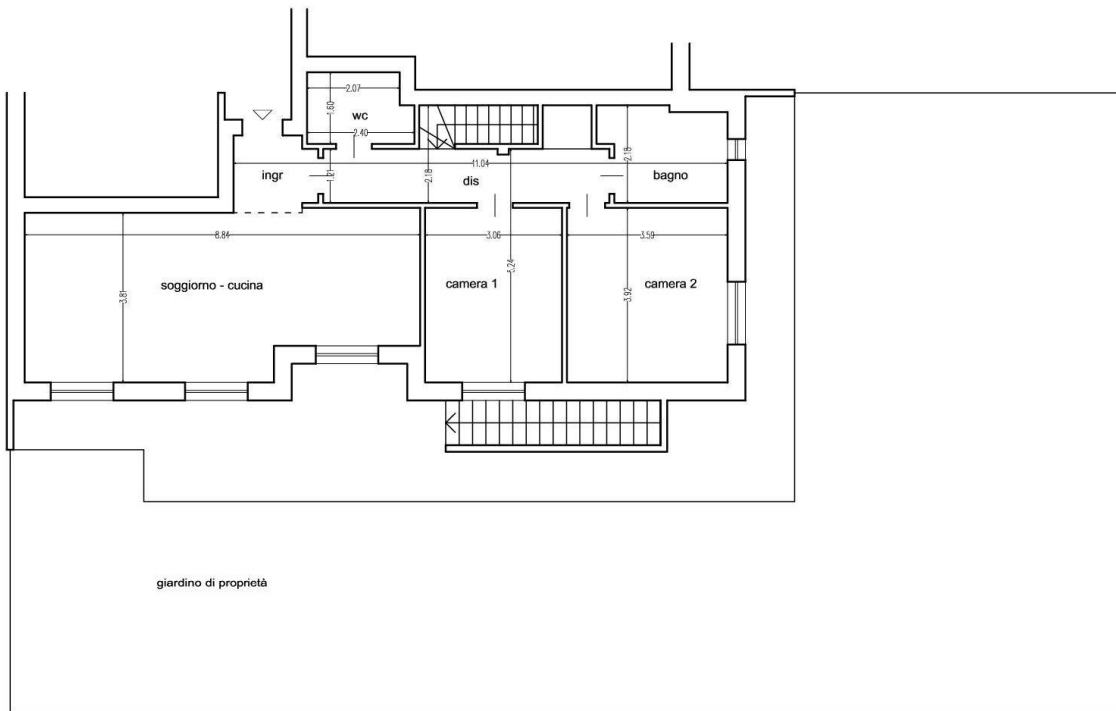
CONSISTENZA:

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                                | 4,10          | x | 100 %  | = | 4,10          |
| soggiorno - cottura                     | 37,10         | x | 100 %  | = | 37,10         |
| camera 1                                | 14,10         | x | 100 %  | = | 14,10         |
| camera 2                                | 17,70         | x | 100 %  | = | 17,70         |
| WC                                      | 4,80          | x | 100 %  | = | 4,80          |
| bagno                                   | 7,60          | x | 100 %  | = | 7,60          |
| disimpegno                              | 12,90         | x | 100 %  | = | 12,90         |
| giardino di proprietà (porzione al 15%) | 25,00         | x | 15 %   | = | 3,75          |
| giardino di proprietà (porzione al 5%)  | 208,70        | x | 5 %    | = | 10,45         |
| locale sgombero                         | 31,10         | x | 35 %   | = | 10,90         |
| ripostiglio                             | 4,70          | x | 35 %   | = | 1,60          |
| disimpegno P.I.                         | 3,70          | x | 35 %   | = | 1,30          |
| <b>Totale:</b>                          | <b>371,50</b> |   |        |   | <b>126,30</b> |

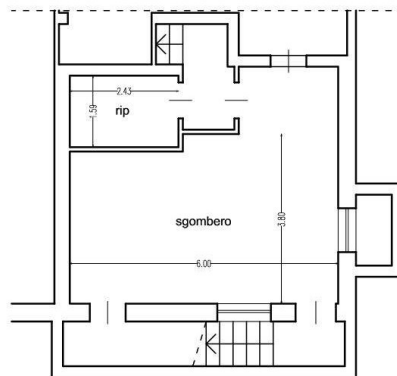




PIANTA PIANO TERRA  
scala 1:100



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



PIANTA PIANO INTERRATO  
scala 1:100



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: cantina al piano interrato*



**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da unico vano ad uso autorimessa privata, sviluppa superficie reale di 33,90 mq.  
Identificazione catastale:

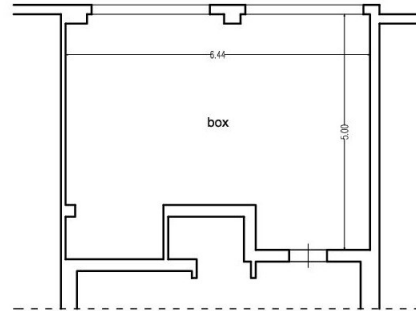
foglio 6 particella 275 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PALERMO n.26, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/07/2010 Repertorio n.: 26609 Rogante: CALESELLA SERGIO Sede: CORSICO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 55172.1/2010)

Coerenze da nord e in senso orario: corsello di accesso alle autorimesse al sub 1 (parte comune), terrapieno, subalterno 5, proprietà di terzi.

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa    | 33,90        | x | 60 %   | = | 20,30        |
| <b>Totale:</b> | <b>33,90</b> |   |        |   | <b>20,30</b> |



Particolare interno box



PIANTA PIANO INTERRATO  
scala 1:100



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: autorimessa



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it – F.M. Immobiliare

Descrizione: Trilocale composto da ingresso, soggiorno, balcone, 2 camere, 1 bagno e cantina al piano rialzato

Indirizzo: Via dei Tigli 2, Millepini, Rodano (MI)

Superficie: 85 mq

Prezzo: € 115.000,00 pari a 1.353,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Cebarsegrate

Descrizione: Trilocale composto da soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, bagno e cantina al piano primo

Indirizzo: Via dei Tigli 2, Millepini, Rodano (MI)

Superficie: 90 mq

Prezzo: € 148.000,00 pari a 1.644,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: asta immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it – Luffarelli aste immobiliari

Descrizione: appartamento al piano primo con ascensore

Indirizzo: Via dei Tigli 10, Millepini, Rodano (MI)

Superficie: 144 mq

Prezzo: da € 123.165,00 pari a 855,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.300,00 €/mq

Valore massimo: 1.750,00 €/mq

Note: Valori per Rodano, Fraz. Millepini, abitazioni civili

### REQUOT

Valore minimo: 962,00 €/mq

Valore massimo: 1.107,00 €/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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



stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione dell'unità immobiliare e la sua destinazione d'uso.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 126,30 | x | 1.280,00 | = | <b>161.664,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 20,30  | x | 1.280,00 | = | <b>25.984,00</b>  |
|                               |        |   |          |   | <b>187.648,00</b> |

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
| per difetto | -48,00  |

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€.187.600,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€.187.600,00</b> |

**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 similari, 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, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Rodano, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: BORSA IMMOBILIARE DI MILANO E PROVINCIA EDITO DALL'AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO.

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | Consistenza commerciale | cons. comm. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 126,30                  | 20,30                 | 187.600,00          | 187.600,00          |
|    |              |                         |                       | <b>187.600,00 €</b> | <b>187.600,00 €</b> |

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: **€.187.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per la presenza di ammaloramenti da umidità in seminterrato e per assenza di garanzia per eventuali ulteriori vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria : **€. 18760,00**

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: **€. 168.840,00**

data 05/10/2021

il tecnico incaricato  
MATTIA GUIDO GHEZZI

