

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

630/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO VIA CADORNA 45

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. ERNESTO CONFORTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@gmail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 630/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI, via Luigi Cadorna n°45, della superficie commerciale di **91 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano terzo con cucina abitabile, soggiorno, camera da letto e ripostiglio, oltre all'annesso servizio igienico, un balcone, una loggia ed un vano cantina nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,05 m.

Identificazione catastale:

- foglio 31, particella 140, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna n°45, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno da Nord-Ovest in senso orario:

- dell'appartamento: proprietà di terzi al mappale 135, prospetto sul mappale 179 e sul cortile comune al mappale 140, enti comuni da cui si accede, appartamento di terzi, prospetto su via Cadorna;
- del vano cantina: cantina di terzi, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 141, cantina di terzi e parti comuni da cui si accede.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre a un sottotetto), di cui 4 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1955.

A.1**vano cantina****2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,35 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.466,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 198.000,00



trova:

Data della valutazione:

28/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da una delle due debentrici.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 21/11/2023 dal Tribunale di Monza al n°7832 di repertorio, trascritto il 04/12/2023 a Milano 2 ai nn. 163816/114737, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3.170,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.170,00

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- Proprietà/gestione: 150;
- Acqua: in base al numero degli occupanti;
- Riscaldamento (1/3 dei consumi ripartito a millesimi): 209,5066

N.B. La cifra indicata alla voce "spese ordinarie annue" è tratta dall'ultimo riparto a consuntivo



approvato per la gestione 2023 (il preventivo per il 2024 prevedeva costi per 3.000 € circa). Invece per quanto riguarda le "spese condominiali scadute ed insolute" si considera la somma delle predette ultime due annualità; il totale degli arretrati, incluse cioè le gestioni antecedenti, ammonta a circa 10.500 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B. Si rileva che "l'intervenuta accettazione pura e semplice dell'eredità" di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** da parte delle esecutate, veniva accertata e dichiarata con sentenza n°1899/2024 del Tribunale di Monza, che in Conservatoria veniva trascritta a favore di entrambe le debentrici per la quota di 1/4 a carico del padre e di 2/6 nei confronti della madre. La somma delle quote così indicate supera l'intero, condizione che non osta al trasferimento del bene; non si esclude però, in caso di successiva rivendita, che il notaio possa ritenere comunque opportuno rettificare le quote trascritte prima di rogitare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuna (dal 08/05/2019) in forza di successione legittima alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta il 08/05/2019; denuncia di successione registrata il 06/07/2020 a Milano II al n°191407 vol. 88888 e trascritta il 06/07/2020 a Milano 2 ai nn. 69652/43052. Accettazione di eredità trascritta il 17/07/2024 a Milano 2 ai nn. 97971/70050.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 08/05/2019) in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di 1/2 per successione legittima al sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 13/07/1988; dichiarazione di successione trascritta il 11/04/1994 a Milano 2 ai nn. 29700/19221 ed accettazione di eredità trascritta il 17/07/2024 a Milano 2 ai nn. 97970/70049;
- per la rimanente quota di 1/2 in forza di titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia n°203/1955, intestata ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in via Cadorna n°45; domanda presentata il 25/06/1955 al n°61566/2701 di protocollo e rilascio del 06/07/1955; autorizzazione all'abitabilità del 02/09/1957.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n°7682/2002, intestata al *** DATO OSCURATO *** c/o amm. *** DATO OSCURATO *** , per la sostituzione dei parapetti h 90 con parapetti h 110 cm e ripristino dei frontalini, presentata il 18/02/2002 al n°13721 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione ordinaria n°86/2009, intestata al rag. *** DATO OSCURATO *** in qualità di amministratore pro tempore, per lavori di risanamento della facciata verso il cortile, della recinzione e della parete ingresso box, presentata il 02/07/2009 al n°55812 di protocollo.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°76/2021 (variante generale).

L'immobile ricade in zona T.I. tessuto indifferenziato (art. 30 delle NTA)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Com'è prevedibile per un fabbricato di vetusta edificazione, lo stato di fatto rilevato in loco presenta diverse incongruenze rispetto al titolo abilitativo originario (licenza edilizia n°203/1955). Nello specifico si rilevano:

1. lo spostamento dei divisori interni, nonché verso il corpo scale e l'adiacente unità di terzi che comportano un marginale aumento di s.l.p. (superficie lorda di pavimento) dell'unità di circa 2 mq; inoltre il muro di spina che correva lungo il corridoio d'ingresso veniva sostituito da un semplice pilastro;
2. lo spostamento e le differenti dimensioni delle aperture verso l'esterno, l'aggiunta di una "luce" (vale a dire di una finestra senza veduta) nel ripostiglio e la traslazione in facciata del balcone su via Cadorna;
3. un prolungamento della parete Nord che ha trasformato il balcone sul retro in una loggia;
4. una diversa distribuzione delle cantine nel seminterrato.

Tutte le predette variazioni sussistono sicuramente fin dall'edificazione delle palazzina, come testimonia la planimetria catastale rimasta invariata dal '64; in essa non compaiono la "luce" ricavata nel ripostiglio (punto 3) e la loggia (punto 4), opere che però si ripetono identiche ai piani sottostanti rendendo alquanto improbabile l'ipotesi che, in un secondo momento, ciascuno proprietario abbia attuato autonomamente le medesime trasformazioni.

Fatto salvo quanto sopra e con riferimento al DPR 380/2001, il minimo aumento di consistenza dell'unità non costituisce difformità perché ricompreso nel 5% delle tolleranze costruttive ammesse (art. 34-bis); ma anche tutte le altre variazioni sono riconducibili alle tolleranze costruttive ai sensi del comma 4 dell'art. 34-ter che stabilisce che: *"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis."* Nel presente caso l'abitabilità veniva autorizzata il 02/09/1957 a seguito dei sopralluoghi dell'ingegnere (27/06/1957) e dell'ufficiale sanitario (27/08/1957).

Ciò nonostante si evidenzia che l'eliminazione del muro di spina sostituito da un pilastro (punto 1) potrebbe configurarsi come una variazione strutturale (per averne certezza occorrerebbe recuperare la pratica presentata al Genio Civile, non contenuta nel fascicolo comunale, onde verificare che effettivamente tale modifica non fosse prevista). Nonostante il Comune di Sesto S.G. venga classificato "a basso rischio sismico" (per cui non sarebbe richiesta alcuna verifica dell'idoneità statica) e gli elementi portanti (trave, pilastro e muri perimetrali) non mostrino avvisaglie di cedimento, la presenza di crepe (probabilmente di assestamento) nei divisori che separano il soggiorno e la cucina dal disimpegno, nonché la vetustà del fabbricato, suggerirebbero di nominare uno strutturista in grado di valutare ed attestare la tenuta statica del manufatto e suggerire eventuali



interventi di consolidamento. Ovviamente una siffatta verifica avrebbe maggior valenza se condotta sull'intera palazzina; non potendo però confidare nel benessere degli altri condomini se ne decurta l'intero costo, che si stima in 3.000 €, dal valore del bene in oggetto.

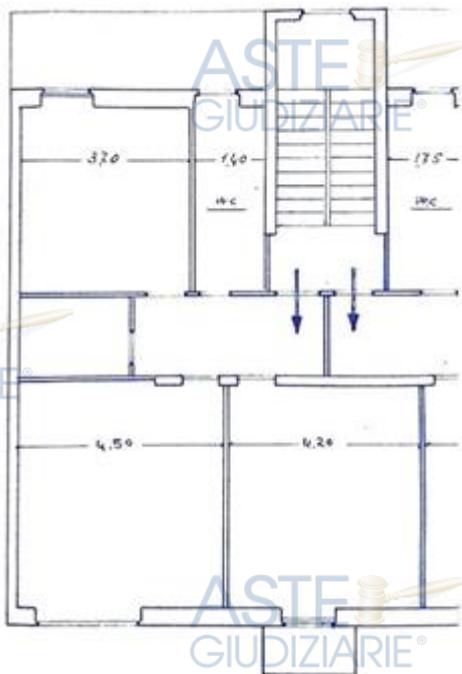
Inoltre la "luce" aperta nella muratura edificata a confine (punto 2), in assenza di un atto di convenzione tra le parti, è da considerarsi teoricamente lesiva dei diritti di terzi, cioè del confinante il quale, tuttavia, non risulta che ne abbia mai contestato la liceità.

Le sopraelencate variazioni, rientrando nelle tolleranze esecutive, non costituiscono violazioni edilizie e (comma 3 dell'art. 34-bis) "[...] sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali." In altre parole, nell'ambito di una pratica edilizia per ipotetiche trasformazioni del bene non dovrebbero maturare costi aggiuntivi; nel caso invece di una rivendita allo stato attuale, occorrerebbe nominare un tecnico appositamente per attestare lo stato legittimo dell'unità; si decurtano quindi ulteriori 1.000 € a titolo di compenso per il professionista asseverante.

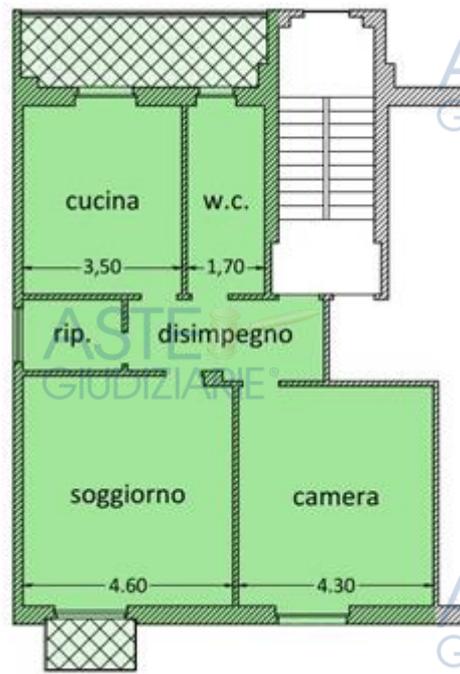
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica dell'idoneità statica: €3.000,00
- Asseverazione dello stato legittimo: €1.000,00



Planimetria di progetto (1955)



Situazione rilevata in loco

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sebbene delle variazioni operate (si veda il paragrafo precedente), le due non rappresentate in scheda (l'aggiunta di una "luce" nel ripostiglio e la trasformazione del balcone in loggia) appaiano irrilevanti ai fini catastali, in caso di rivendita del bene l'acquirente o il notaio rogante potrebbero comunque pretendere un aggiornamento della planimetria con costi (500 €) che in via cautelativa vengono



decurtati dal valore del bene.

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

Costi:

- Istanza di variazione catastale per miglior rappresentazione del bene: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA LUIGI CADORNA N°45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a SESTO SAN GIOVANNI, via Luigi Cadorna n°45, della superficie commerciale di **91 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà così suddivisa:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano terzo con cucina abitabile, soggiorno, camera da letto e ripostiglio, oltre all'annesso servizio igienico, un balcone, una loggia ed un vano cantina nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,05 m.

Identificazione catastale:

- foglio 31, particella 140, sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna n°45, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Coerenze in contorno da Nord-Ovest in senso orario:

- dell'appartamento: proprietà di terzi al mappale 135, prospetto sul mappale 179 e sul cortile comune al mappale 140, enti comuni da cui si accede, appartamento di terzi, prospetto su via Cadorna;
- del vano cantina: cantina di terzi, cortile comune, proprietà di terzi al mappale 141, cantina di terzi e parti comuni da cui si accede.

L'intero edificio sviluppa 5 piani (oltre a un sottotetto), di cui 4 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in centro città in un'area a prevalente destinazione residenziale e commerciale; il più importante centro limitrofo è Milano: zona Bicocca (3 km) e zona Loreto (5,5 km). Il traffico nella via è soprattutto di tipo locale; molto trafficata è invece il vicino Viale Italia. Si rileva la presenza di un discreto numero di parcheggi pubblici su strada tuttavia insufficiente a soddisfare l'ampia domanda in certi orari della giornata. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista aerea



Via Cadorna



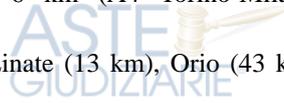
SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- municipio
- centro sportivo
- palestra
- piscina
- campo da calcio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 m (linee 700 e 713)
- ferrovia distante 1,5 km (stazione di Sesto)
- metropolitana distante 600 m (Sesto Rondò M1)
- superstrada distante 3 km (SS36 Milano-Lecco)
- tangenziale distante 4 km (A51 e A52, Tangenziali Est e Nord)
- autostrada distante 6 km (A4 Torino-Milano-Trieste)
- aeroporto distante Linate (13 km), Orio (43 km), Malpensa (55 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto di piccola palazzina di vetusta edificazione appartamento al piano terzo senza ascensore.

L'alloggio si compone di un ingresso che distribuisce ai locali con contrapposti affacci: bagno e cucina con loggia esterna esposti a Nord-Est; soggiorno con balcone e camera rivolti a Sud-Ovest. È inoltre presente un ripostiglio oltre ad un ampio vano cantina nel seminterrato.

Al momento del sopralluogo l'unità è apparsa in mediocri condizioni manutentive, con finiture vetuste (probabilmente mai sostituite dall'edificazione) fatta eccezione per i serramenti in alluminio con vetrocamera e la pavimentazione della cucina sicuramente ristrutturati per quanto non di recente. Si segnala inoltre la presenza di due vistose crepe nei muri che separano la cucina ed il soggiorno dal disimpegno e di una macchia di umidità nel soggiorno che potrebbe derivare da infiltrazioni nel sottotetto.

Dal punto di vista impiantistico l'unità è apparsa completamente funzionante; ciò nonostante, trattandosi di reti vetuste e prive di attestazioni che ne garantiscano il corretto funzionamento, si consiglia di sottoporle al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo. A tal proposito si precisa che l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed allacciato al teleriscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato in cucina che si consiglia di sostituire.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante battenti con telaio in alluminio e vetrocamera

infissi interni: porte a battente in legno con inserti in vetro retinato

pareti esterne: murature in laterizio (probabilmente in mattoni pieni) senza coibentazione e con finitura esterna ad intonaco plastico

pavimentazione interna: piastrelle in graniglia di marmo (soggiorno, camera, disimpegno e ripostiglio) e in ceramica (cucina e bagno)

protezioni infissi esterni: avvolgibili in pvc; le aperture verso la loggia sono protette anche da un'inferriata esterna

rivestimento interno: posto in bagno e in un angolo della cucina e realizzato con piastrelle di ceramica smaltata

scaie condominiali: interne con pedate in graniglia e pianerottoli con finitura alla palladiana

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia con tensione di 220V; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare

gas: con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare

idrico: sottotraccia; impianto da revisionare (eventualmente adeguare) e certificare

termico: centralizzato con contabilizzazione indiretta per singola utenza ed alimentazione da



nella media

mediocre

al di sotto della media

mediocre

nella media

mediocre

al di sotto della media

nella media



teleriscaldamento; i diffusori sono termosifoni in ghisa

Delle Strutture:

balconi: solette in laterocemento con finitura in gres e parapetti metallici



nella media ★★★★★★☆☆



La palazzina vista da Sud



L'unità in oggetto



Il prospetto che dà sulla corte interna



La loggia affacciata a Nord-Est



**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/disimpegno (7,3 mq netti)	8,00	x	100 %	=	8,00
Cucina (14,5 mq netti)	17,30	x	100 %	=	17,30
Balcone Nord-Est	9,70	x	30 %	=	2,91
Soggiorno (23,2 mq netti)	26,50	x	100 %	=	26,50
Balcone Sud-Ovest	2,30	x	30 %	=	0,69
Camera da letto (20,7 mq netti)	23,30	x	100 %	=	23,30
Ripostiglio (3,4 mq netti)	4,10	x	100 %	=	4,10
Bagno (7,1 mq netti)	8,60	x	100 %	=	8,60
arrotondamento	-0,40	x	100 %	=	-0,40
Totale:	99,40				91,00

ACCESSORI:**vano cantina**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano cantina (18 mq netti)	21,40	x	25 %	=	5,35
Totale:	21,40				5,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Fonte di informazione: rep 8600 notaio Benedetto

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo e composto da soggiorno, disimpegno, cucina, camera e servizio, con annesso vano di solaio al piano quarto sottotetto

Indirizzo: via Cavallotti n°114

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Fonte di informazione: rep 6371 notaio Chianese

Descrizione: appartamento ad uso abitazione sito al piano terzo, composto da due camere, cucina, servizio, disimpegno e balcone oltre al vano cantina di pertinenza al piano interrato

Indirizzo: via Rabino n°20

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 158.000,00 pari a 2.323,53 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/12/2024

Fonte di informazione: rep 2497 notaio Tesauro Olivieri

Descrizione: appartamento ubicato al piano primo composto da tre vani ed accessori oltre ad un locale garage al piano terra della consistenza catastale di 46 mq

Indirizzo: via XXIV Maggio n°119

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 3.273,81 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata eseguita una ricerca delle recenti compravendite aventi per oggetto unità abitative ubicate nelle immediate vicinanze, cioè accatastate ai fogli 31 e 38 del Comune di Sesto San Giovanni. Delle oltre 170 potenziali compravendite emerse, si constata che la gran parte riguarda immobili siti in grossi contesti condominiali che si reputano non comparabili con la situazione in oggetto; si limita quindi la ricerca alle palazzine vetuste di piccole dimensioni, escludendo inoltre gli appartamenti troppo piccoli (con meno di 4 vani) o troppo grandi (con più di 6 vani).

A seguito dei predetti aggiustamenti si prendono in considerazione 3 atti di compravendita. Le unità in essi trasferite vengono equiparate al bene in oggetto sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **DATA:** i prezzi riportati nei rogiti vengono attualizzati in accordo con l'andamento del mercato immobiliare di zona che nell'ultimo anno ha beneficiato di una rivalutazione del +2% (come emerge dai dati pubblicati nel sito immobiliare.it);
- **CONSISTENZA:** si utilizza il prezzo unitario inferiore (2.323,53 €/mq) per ragguagliare le differenti metrature;
- **BOX INCLUSO NEL PREZZO:** il comparativo 3 veniva trasferito con un'ampia autorimessa doppia inclusa nel prezzo; sulla base del prezzo medio richiesto nella zona, rilevabile dagli annunci di vendita pubblicati in rete, cautelativamente ribassato del 10% a titolo di sconto di trattativa, si estrae un valore marginale attribuibile al box di 1.370 €/mq;
- **STATO MANUTENTIVO:** nessuno dei tre atti dichiara recenti pratiche edilizie; tuttavia le manutenzioni ordinarie (che non comportano modifiche distributive o impiantistiche) non richiedono alcun titolo abilitativo e anche quelle straordinarie, è risaputo, spesso vengono eseguite in assenza di titolo. Difatti, nonostante gli immobili presi in esame siano tutti di vetusta edificazione, le schede catastali allegate ai rogiti sono invece abbastanza recenti (2005, 2023 e 2024), indice che lo stato del bene non corrispondeva più a quello originario.





L'unità in oggetto invece, fatta salva la sostituzione dei serramenti (databile indicativamente agli anni '90 o primi anni 2000) e forse della pavimentazione della cucina, conserva le finiture originarie. Stimando che la completa ristrutturazione di un appartamento di circa 90 mq possa comportare una spesa di 60.000 €, s'introduce una classificazione qualitativa in 6 voci che vanno da "scarso" (tre stelle, cioè da ristrutturare) a "buono" (otto stelle, ovvero ristrutturato di recente) attribuendo ad ogni passaggio di categoria un valore marginale di 12.000 €;

- **NUMERO DI PIANI SENZA ASCENSORE:** a seguito dei sopraelencati aggiustamenti si ottengono i seguenti prezzi: comparativo 1 (piano 2°) = 213.178; comparativo 2 (piano 3°) = 201.715; comparativo 3 (piano 1°) = 217.134. La divergenza tra i prezzi (7,10%) potrebbe essere già considerata accettabile; tuttavia si constata che tutti i comparativi, come pure il bene oggetto di stima, sono ubicati in contesti privi di ascensore e che i prezzi diminuiscono al crescere del numero di piani. Si può pertanto ipotizzare un minor valore del bene in ragione del maggior numero di piani non serviti da un ascensore. Utilizzando i due prezzi più divergenti si stima un minor valore marginale di $(201.715 - 217.134) / (3 - 1) = -15.419 / 2 = -7.710$ € a piano.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	180.000,00	158.000,00	275.000,00
Consistenza	96,35	72,00	68,00	84,00
Data [mesi]	0	2,00	7,00	1,00
Prezzo unitario		2.500,00	2.323,53	3.273,81
Box incluso nel prezzo	0,00	0,00	0,00	46,00
Stato manutentivo	4,00	6,00	6,00	6,00
Numero di piani senza ascensore	3,00	2,00	3,00	1,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	300,00	263,33	458,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.323,53	2.323,53	2.323,53
Box incluso nel prezzo		1.370,00	1.370,00	1.370,00
Stato manutentivo		12.000,00	12.000,00	12.000,00
Numero di piani senza ascensore		-7.710,00	-7.710,00	-7.710,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		180.000,00	158.000,00	275.000,00
Data [mesi]		600,00	1.843,33	458,33
Prezzo unitario		56.577,94	65.872,06	28.695,59





Box incluso nel prezzo	0,00	0,00	-63.020,00
Stato manutentivo	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00
Numero di piani senza ascensore	-7.710,00	0,00	-15.420,00
Prezzo corretto	205.467,94	201.715,39	201.713,92
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			202.965,75
Divergenza:		1,83% <	10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,00	x	2.106,55	=	191.696,05
Valore superficie accessori:	5,35	x	2.106,55	=	11.270,04
					202.966,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 202.966,09
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 202.966,09

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo sulla base dei prezzi di vendita dichiarati in tre recenti rogiti aventi per oggetto appartamenti ubicati nelle vicinanze ed aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, ed inoltre: rogiti notarili ed annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,00	5,35	202.966,09	202.966,09
				202.966,09 €	202.966,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.466,09

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: ARCH. CHRISTIAN MAGNI

Pagina 14 di 15



Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 466,09

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

€. 198.000,00

data 28/12/2024



il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

