



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 145/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO MILANO NORD EST DI VIA OLGETTINA N. 9/11/13 VIMODRONE (MI),

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. ALFIO ALESSANDRO CARDILE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. CHRISTIAN MAGNI**

CF:MGNCRS74T11F704J  
con studio in SOVICO (MB) via Puecher 15  
telefono: 3409128929  
email: christian.magni@ymail.com  
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a VIMODRONE, via Olgettina n°9, della superficie commerciale di **121 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

In contesto condominiale, appartamento al settimo piano di cinque locali oltre alla cucina abitabile, due bagni, due balconi ed un vano cantina pertinenziale nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 15, sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: via Olgettina n°9, piano: S1-7, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze e confini da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento di terzi e vano scala-ascensore; cortile comune; appartamento di terzi; cortile comune;
- del vano cantina: cantina di terzi; cortile comune; enti comuni; corridoio comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, dei quali 10 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1962 con finiture ristrutturate.

**A.1**

**cantina**, composta da un unico vano ripostiglio.

**B**

**box singolo** a VIMODRONE, via Olgettina n°9, della superficie lorda di **14,5 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo con accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 2,25 m.

Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 14, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: via Olgettina n°9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze e confini da Nord in senso orario: autorimessa di terzi; mappale 59 (già 346); autorimessa di terzi; cortile comune

L'intero edificio sviluppa un solo piano fuori terra. Immobile costruito nel 1962.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,30 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.892,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.000,00
Data della valutazione:	22/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che esibiva un decreto di assegnazione della casa familiare ex art. 337 sexies cod. civ. del 03/12/2020 (RG 2020/583 V.G. del Tribunale di Monza).

## 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 28/10/2011 a firma della dott.ssa notaio DONATI Paola ai nn. 13568/7418 di repertorio, iscritta il 10/11/2011 a Milano 2 ai nn. 128214/27356, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 360.000 €

Importo capitale: 200.000 €

Durata ipoteca: 25 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 13/03/2023 dal Tribunale di Monza al n°643 di repertorio, trascritto il 27/03/2023 a Milano 2 ai nn. 40596/27994, a favore di \*\*\* 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:	€. 4.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.000,00

Ulteriori avvertenze:

### MILLESIMI

- proprietà: 18,80 (abitazione) + 1,60 (box)
- ascensori: 28,90
- riscaldamento: 19,90
- acqua: in base al numero di occupanti

**N.B.** La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute ed insolute*" assomma quanto attribuito ai beni in oggetto nell'ultimo riparto a consuntivo (rate ordinarie e straordinarie maturate nella gestione 2022/23) ai 4.100 € circa previsti per l'annualità in corso (preventivo 2023/24); si puntualizza che entrambi i riparti sono ancora da approvare. Il totale degli arretrati, includendo cioè anche le gestioni precedenti, ammonta invece a circa 40.000 €

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 28/10/2011) in forza dell'atto di compravendita del 28/10/2011 a firma della dott.ssa notaio DONATI Paola ai nn. 13567/7417 di repertorio, registrato il 08/11/2011 a Milano 1 al n°47621 serie 1T, trascritto il 10/11/2011 a Milano 2 ai nn. 128212/78431.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 28/10/2011) in forza di successione legittima al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduto il 25/07/2003, registrata il 11/12/2003 a Milano 2 al n°89 vol. 29, nonché successiva dichiarazione modificativa registrata il 02/02/2007 a Monza 2 al n°94 vol. 71, trascritta il 23/10/2008 a Milano 2 ai nn. 160872/103803. Accettazione tacita di eredità trascritta il 10/11/2011 a Milano 2 ai nn. 128213/78432.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione n°64/1962, intestata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di una casa di abitazione e autorimesse, con domanda presentata il 27/07/1962 e conseguente rilascio del 25/11/1962; autorizzazione all'abitabilità del 19/12/1963.

Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 n°90/1986, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la chiusura di un balcone con vetrata apribile per formazione di veranda, con domanda presentata il 28/03/1986 al n°3610 di protocollo e conseguente rilascio del 23/05/1989.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n°27 del 27/06/2013 (e successive varianti del 2018, 2019 e 2022).

L'immobile ricade in zona T2 dei "sistemi insediativi consolidati" all'interno di un'area perimetrata come "gamma funzionale GF2".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sovrapponendo a cad quanto rilevato in loco alla tavola di progetto del '62 (che rappresenta la palazzina in maniera sommaria con una quotatura di massima che non consente verifiche più dettagliate) si possono escludere sostanziali variazioni volumetriche, ovvero eccedenti il 2% di tolleranza ammissibile. Emerge tuttavia una diversa distribuzione dei locali (si confrontino le immagini a seguire); tralasciando l'elenco degli svariati spostamenti murari, talvolta di lieve entità, si evidenzia principalmente:

- la realizzazione di una camera aggiuntiva in una porzione del soggiorno;
- la presenza di un piccolo ripostiglio/scarpiera nel locale d'ingresso;
- la formazione di un secondo bagno cieco.

Inoltre è stata rimossa la veranda oggetto del condono n°90/1986.

L'ultima incongruenza elencata è la più particolare perché la normativa non prevede una procedura per le demolizioni spontanee delle opere abusive (si ricorda che, quand'anche cononato, un intervento abusivo permane tale). Si ritiene quindi che la rimozione della veranda non debba essere oggetto di sanatoria; ciò nonostante si consiglia un confronto nel merito con l'ufficio tecnico comunale prima di presentare la pratica in sanatoria onde stabilire se sia bastevole una CILA (per mere variazioni interne) oppure sia preferibile una SCIA (qualora si fosse chiamati a dichiarare anche la rimozione della veranda). Ai fini pratici cambierebbe solo la quantificazione della sanzione che nel primo caso sarebbe di 1.000 € e nel secondo "non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile"; in via cautelativa, in questa sede si decurta dal valore dei beni un importo a forfait di 2.500 € oltre ad ulteriori 1.500 € a titolo di compenso del tecnico incaricato d'istruire la pratica.

Si evidenzia infine che le autorimesse appaiono rappresentate nel progetto originario solamente in un disegno di massima in scala 1:500, con quote generali sovrascritte a matita ed oltre tutto privo del consueto timbro di accettazione. Ciò nonostante la licenza autorizzava "una casa di abitazione ed autorimessa" per cui si ritiene che debbano considerarsi comunque assentite.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria (ipotetica sanzione + compenso del professionista incaricato): €4.000,00



Stralcio del piano tipo di progetto (1962)



Situazione rilevata in loco

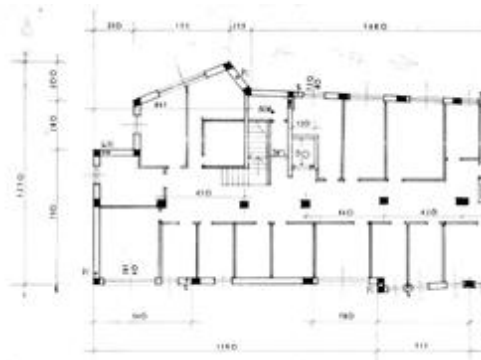
**CRITICITÀ: BASSA**

L'intero piano cantina appare distribuito in maniera differente rispetto a quanto previsto in progetto (si rimanda alle immagini in calce). Fatto salvo che tale situazione (ricorrente nelle palazzine di vetusta edificazione) è da considerarsi di trascurabile rilevanza urbanistica, la singola proprietà non avrebbe modo di regolarizzare la variazione senza chiamare in causa l'intero condominio. Quindi, anche volendo, si ritiene alquanto improbabile che si possa mai sanare detta situazione: occorrerebbe infatti convincere almeno la maggioranza dei condomini ad impegnarsi in una sanatoria a fronte del persistere di una difformità che finora non ha comportato alcuna rivalsa amministrativa né ha pregiudicato la commerciabilità dei beni agevolata da schede catastali che, a dispetto del progetto comunale, li rappresentano correttamente.

S'introduce pertanto uno sconto forfettario di 500 € a titolo di rimborso per uno stato di non conformità che difficilmente potrà mai essere regolarizzato; cifra che si reputa più che bastevole quale quota parte nell'ambito di un'eventuale sanatoria condominiale qualora venisse mai presentata.

Il vano cantina risulta **non conforme e non regolarizzabile dalla singola proprietà**.

- Ristoro per lo stato di difformità del vano cantina non regolarizzabile dal singolo proprietario: €.500,00



Stralcio dello scantinato di progetto (1962)



Stralcio della scheda catastale (1986) conforme allo stato dei luoghi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

A seguito della sanatoria da presentarsi per le variazioni distributive operate all'interno dell'appartamento (di cui al precedente paragrafo 8.1) a conclusione della pratica verrà richiesto l'aggiornamento delle schede catastali che diventeranno due: infatti occorrerà frazionare il subalterno, che attualmente raggruppa in un'unica scheda l'appartamento e la cantina, in due nuove unità ognuna con una propria planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per differente distribuzione interna con conseguente soppressione del vecchio subalterno e costituzione di due nuove unità: €.600,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMODRONE VIA OLGETTINA N°9

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIMODRONE, via Olgettina n°9, della superficie commerciale di **121 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ).

In contesto condominiale, appartamento al settimo piano di cinque locali oltre alla cucina abitabile, due bagni, due balconi ed un vano cantina pertinenziale nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 15, sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 666,23 Euro, indirizzo catastale: via Olgettina n°9, piano: S1-7, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze e confini da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: appartamento di terzi e vano scala-ascensore; cortile comune; appartamento di terzi; cortile comune;
- del vano cantina: cantina di terzi; cortile comune; enti comuni; corridoio comune di accesso.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, dei quali 10 fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1962 con finiture ristrutturate.



*Il contesto condominiale*



*L'unità oggetto della procedura*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in periferia rispetto al centro di Vimodrone, nelle adiacenze dell'Ospedale S. Raffaele ed in prossimità del quartiere di Milano Due (Segrate). La zona è a destinazione mista, con palazzine residenziali ed appezzamenti a verde o ad uso agricolo; i più importanti centri limitrofi sono Milano Due (1 km), Cologno M.se (3 km) e Milano zona Loreto (6 km). Il traffico nella zona è scorrevole; è vietato il parcheggio su strada ma sono presenti ampie aree di sosta a pagamento a beneficio del vicino complesso ospedaliero.



*Vista aerea*



*Via Olgettina*

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- farmacie
- ospedale
- spazi verde





## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m (linea 925: Milano Udine - C.na Gobba M2)

nella media

autobus distante 250 m (linea 923: S. Raffaele - Linate M4)

nella media

metropolitana distante 850 m (Cascina Gobba M2)

buono

ferrovia distante 7 km (stazione di Milano Greco Pirelli)

nella media

tangenziale distante 1 km (A51 Tangenziale Est)

buono

autostrada distante 6 km (A4 Torino - Milano - Trieste)

ottimo

autobus distante 9 km (Linate), 42 km (Orio) e 61 km (Malpensa)

buono

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

buono

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In palazzina signorile edificata nei primi anni '60, appartamento di ampia metratura al settimo piano servito da vano scala comune con ascensore.

Una zona d'ingresso seguita da un disimpegno distribuiscono ai vari locali con affacci contrapposti: verso Est una cucina abitabile, due camere ed il bagno; verso Ovest altre due camere ed il soggiorno. Due balconi corrono per tutta la lunghezza di entrambe le facciate. Sono inoltre presenti un secondo bagno (cieco) ed un piccolo vano ripostiglio/scarpiera oltre al vano cantina pertinenziale nel seminterrato.

Al momento del sopralluogo l'immobile, che vanta finiture di apprezzabile fattura, è apparso in buone condizioni manutentive, tali da far supporre che sia stato completamente ristrutturato a seguito dell'acquisto (2011). Anche dal punto di vista impiantistico è sembrato completamente funzionante; ciò nonostante, in assenza di certificazioni che attestino la conformità delle varie reti, si suggerisce di sottoporle al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo. Si evidenzia infine l'inconsueta soluzione adottata per la lavatrice allocata all'esterno del bagno finestrato, sul balcone con affaccio ad Est, ove è presente anche un lavello.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: ad anta battente con vetrocamera

buono

*infissi interni*: porte a scomparsa in legno

buono

*pareti esterne*: murature in laterizio senza coibentazione e finitura esterna ad intonaco (lato Est) e klinker (lato Ovest)

nella media

*pavimentazione esterna (parti comuni)*: autobloccanti in cls

nella media

*pavimentazione esterna (balconi)*: piastrelle in gres

buono

*pavimentazione interna (bagni e cucina)*: piastrelle in gres

buono

*pavimentazione interna (altri locali)*: parquet

al di sopra della media

al di sopra della media

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili in plastica con movimentazione elettrica

*rivestimento interno:* posto in cucina e nei bagni e realizzato con piastrelle di ceramica

*scaie condominiali:* interne con struttura in laterocemento e rivestimento in marmo

Degli Impianti:

*ascensore:* a fune

*citofonico:* video

*condizionamento:* pompa di calore dual split ad alimentazione elettrica; impianto da revisionare

*elettrico:* sottotraccia con tensione di 220V; impianto da revisionare

*gas:* alimentazione a metano; impianto da revisionare

*idrico:* sottotraccia; impianto da revisionare

*termico:* centralizzato ad alimentazione idronica da centrale termica condominiale e diffusione a mezzo di pavimenti radianti. **N.B.** La ripartizione dei consumi permane a millesimi non potendosi installare sistemi di contabilizzazione per singola utenza.

Delle Strutture:

*balconi:* solette in c.a. e parapetti in muratura con porzioni metalliche

al di sopra della media

nella media

nella media

buono

nella media

nella media

nella media

CLASSE ENERGETICA:



[182,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1524200025716 registrata in data 30/06/2016

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 (5,7 mq netti)	6,60	x	100 %	=	6,60
Soggiorno (16 mq netti)	18,30	x	100 %	=	18,30
Camera Nord Ovest (12,5 mq netti)	14,60	x	100 %	=	14,60
Cucina (9 mq netti)	11,60	x	100 %	=	11,60
Camera Est (9,1 mq netti)	10,70	x	100 %	=	10,70
Ripostiglio (0,5 mq netti)	0,70	x	100 %	=	0,70
Disimpegno (3,7 mq netti)	4,20	x	100 %	=	4,20
Camera Sud-Ovest (17,7 mq netti)	20,30	x	100 %	=	20,30
Camera Sud-Est (11,7 mq netti)	13,60	x	100 %	=	13,60
Bagno cieco (2,4 mq netti)	2,70	x	100 %	=	2,70

Bagno (8,2 mq netti)	9,70	x	100 %	=	9,70
Balconi (primi 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi (sup. eccedente i primi 25 mq)	3,30	x	10 %	=	0,33
arrotondamento	0,17	x	100 %	=	0,17
<b>Totale:</b>	<b>141,47</b>				<b>121,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composta da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina (4,3 mq netti)	5,20	x	25 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>5,20</b>				<b>1,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale di 120 mq al piano primo

Indirizzo: via Olgettina n°13

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 339.000,00 pari a 2.825,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 288.150,00 pari a 2.401,25 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: rep 38294 notaio Pantè

Descrizione: appartamento ad uso abitazione al piano quarto (quinto fuori terra) di tre locali e servizi, con annessa cantina al piano sotterraneo e box ad uso autorimessa privata al piano terreno

Indirizzo: via Olgettina n°13

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.429,91 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati considerati un annuncio di vendita attualmente rintracciabile in rete ed una recente compravendita, entrambi inerenti immobili siti nella medesima palazzina, decurtando al prezzo richiesto nell'offerta immobiliare uno sconto di trattativa cautelativo del 15%. I due comparativi vengono quindi equiparati all'unità oggetto di valutazione considerando i seguenti caratteri marginali:

- **DATA:** si attualizza i prezzi in accordo con l'andamento del mercato in crescita del 9% su base annua;
- **CONSISTENZA:** utilizzando il prezzo unitario minore (del comparativo 2) si raggugliano le differenti superfici commerciali;
- **BOX INCLUSO NEL PREZZO:** il prezzo dichiarato a rogito del comparativo 2 comprendeva anche un'autorimessa del tutto simile a quella oggetto della procedura; avendo stimato (al corpo B del presente elaborato) un valore del box di circa 17.700 € si sottrae tale importo al comparativo 2 così da "estrarre" il valore della sola abitazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	288.150,00	260.000,00
Consistenza	122,30	120,00	107,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00
Prezzo unitario	-	2.825,00	2.429,91
Box incluso nel prezzo	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,75	2.161,13	1.950,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.401,25	2.401,25
Box incluso nel prezzo		17.700,00	17.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	288.150,00	260.000,00
Data [mesi]	0,00	3.900,00
Prezzo unitario	5.522,87	36.739,12
Box incluso nel prezzo	0,00	-17.700,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>293.672,88</b>	<b>282.939,13</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **288.306,00**  
 Divergenza: 3,66% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 2.357,37 = **285.241,42**  
 Valore superficie accessori: 1,30 x 2.357,37 = **3.064,58**  
**288.306,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 288.306,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 288.306,00

BENI IN VIMODRONE VIA OLGETTINA N°9

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a VIMODRONE, via Olgettina n°9, della superficie lorda di **14,5 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Box singolo con accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed ha un'altezza interna di 2,25 m.

Identificazione catastale:

- foglio 14, particella 14, sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: via Olgettina n°9, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** Coerenze e confini da Nord in senso orario: autorimessa di terzi; mappale 59 (già 346); autorimessa di terzi; cortile comune

L'intero edificio sviluppa un solo piano fuori terra. Immobile costruito nel 1962.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in periferia rispetto al centro di Vimodrone, nelle adiacenze dell'Ospedale S. Raffaele ed in prossimità del quartiere di Milano Due (Segrate). La zona è a destinazione mista, con palazzine residenziali ed appezzamenti a verde o ad uso agricolo; i più importanti centri limitrofi sono Milano Due (1 km), Cologno M.se (3 km) e Milano zona Loreto (6 km). Il traffico nella zona è scorrevole; è vietato il parcheggio su strada ma sono presenti ampie aree di sosta a pagamento a beneficio del vicino complesso ospedaliero.



Vista aerea



Via Olgettina

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- farmacie
- ospedale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 m (linea 925: Milano Udine - C.na Gobba M2)
- autobus distante 250 m (linea 923: S. Raffaele - Linate M4)
- metropolitana distante 850 m (Cascina Gobba M2)
- ferrovia distante 7 km (stazione di Milano Greco Pirelli)
- tangenziale distante 1 km (A51 Tangenziale Est)
- autostrada distante 6 km (A4 Torino - Milano - Trieste)
- autobus distante 9 km (Linate), 42 km (Orio) e 61 km (Malpensa)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello carraio*: in metallo a singola anta battente con apertura automatizzata



*portone di ingresso*: basculante in lamiera



*pavimentazione esterna*: autobloccanti in cls



pavimentazione interna: piastrelle in gres

buono



**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
Autorimessa singola (12,3 mq netti)	14,50	x	100 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>14,50</b>				<b>14,50</b>

**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: 24/02/2023

Fonte di informazione: rep 2437 notaio Panizza

Descrizione: vano ad uso autorimessa privata al piano interrato

Indirizzo: via Padana Superiore n°32, Vimodrone

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si stima il valore del bene utilizzando il prezzo di vendita (rivalutato in accordo con l'andamento del mercato in crescita del 9% su base annua) dichiarato in un recente rogito che trasferiva un box sito nelle immediate vicinanze.

**TABELLA DEI DATI**

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	30.000,00
Consistenza	14,50	27,00
Data [mesi]	0	7,00
Prezzo unitario	-	1.111,11

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,75	225,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.111,11

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	30.000,00
Data [mesi]	1.575,00
Prezzo unitario	-13.888,89
<b>Prezzo corretto</b>	<b>17.686,11</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				<b>17.686,11</b>
Divergenza:	0,00%	<		<b>10%</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,50	x	1.219,73	=	<b>17.686,11</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 17.686,11</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 17.686,11</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle compravendite e le offerte di vendita di immobili aventi simili caratteristiche ed ubicati nella medesima palazzina o nelle immediate vicinanze. 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 Vimodrone, ed inoltre: rogiti notarili e siti web dedicati

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,00	1,30	288.306,00	288.306,00
B	box singolo	14,50	0,00	17.686,11	17.686,11
				<b>305.992,11 €</b>	<b>305.992,11 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 5.100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 300.892,11</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese	<b>€. 0,00</b>
---	----------------



condominali 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
Riduzione per arrotondamento:	€. 892,11
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 300.000,00</b>

data 22/09/2023

il tecnico incaricato  
ARCH. CHRISTIAN MAGNI