



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

676/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:
Avv.to Chiara Marica Novara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giorgio Cominoli

CF:CMNGRG49A15C2280
con studio in LISSONE (MB) Via Ada Negri, 16
telefono: 039461420
fax: 039461420
email: GIORGIO@COMINOLLIT
PEC: giorgio.cominoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 676/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villa bifamiliare a PADERNO DUGNANO (MI) Via Renato Serra 27, della superficie commerciale di circa **210,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di porzione di villa bifamiliare disposta su due piani fuori terra oltre il sottotetto e il seminterrato con annessa area scoperta che costituisce pertinenza del fabbricato.

Il piano rialzato è composto da soggiorno, cucina e bagno oltre ad un ballatoio ove insiste l'ingresso principale, un balcone lato strada e un terrazzo retrostante tutti collegati tra loro e di fatto distribuiti sui tre lati liberi del fabbricato; il piano primo (secondo fuori terra) è costituito da due camere e un bagno oltre a due balconi. Attualmente il piano sottotetto e seminterrato sono adibiti a locali di abitazione contrariamente alla loro destinazione edilizia che non prevede la permanenza di persone (rispettivamente sottotetto non abitabile e cantina).

Tutti i piani, dal seminterrato al sottotetto sono collegati da una scala interna in muratura; è presente anche un ascensore interno.

L'accesso principale all'u.i.u. insiste sul soggiorno del piano rialzato mentre un secondo ingresso è posto nel piano seminterrato raggiungibile percorrendo la rampa scivolo carraia; completa la proprietà un'ampia autorimessa collegata al seminterrato.

Identificazione catastale:

- Foglio 25, Particella 189, Sub. 1, (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: via Renato Serra, 27, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in un sol corpo: a Nord: altra proprietà; a Est: giardino di proprietà e affaccio su pubblica via; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

A.1

Ampia autorimessa della superficie commerciale di circa 105,00 mq alla quale è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 34% al fine di ricondurne la sua incidenza sul valore espresso al mq di superficie principale.

Identificazione catastale:

- Foglio 25; Particella 189; Sub. 2; (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 95, indirizzo catastale: via Renato Serra 27, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord: altra proprietà; a Est: stessa proprietà sub. 1; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 210,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 35,70 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 393.009,30 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 393.009,30 |
| Data della valutazione: | 17/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore con la propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si fa qui richiamo e si intendono comprese anche tutte le pattuizioni, vincoli, pesi, oneri, azioni, pertinenze, servitù attive e passive relative al bene oggetto di stima risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. Si rimanda inoltre al certificato notarile e alle ispezione ipocatastali allegate alla presente perizia.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale, stipulato il 25/05/2009 a firma della Dott.ssa Manuela Magaglio Notaio in Bollate ai nn. 56515/5505 di repertorio, trascritto il 29/05/2009 a Milano II ai nn. 65408/39382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi.

La sezione D - ulteriori informazione della nota di trascrizione così riporta: "*Quadri a-c: i signori Foti Domenico e Dell'Arte Maria Donatella , riservandosi ciascuno la rispettiva proprietà, costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti codice civile, destinando i signori Foti Domenico e Dell'Arte Maria Donatella a far fronte ai bisogni della propria famiglia le porzioni immobiliari, per intero e per la quota di cui sono titolari, come anche in premessa dell'atto a trascriversi meglio indicato, con l'afferente quota di comproprietà' negli enti comuni, site in comune di Regalbuto (EN) e Paderno Dugnano (MI) s'intendono qui trascritti e riportati tutti i patti e clausole di cui al trascrivendo atto*".

Si sottolinea come la "Sezione B - Immobili" della nota di trascrizione faccia riferimento ai soli immobili oggetto di stima siti in Paderno Dugnano via Renato Serra 27 identificati catastalmente al Fg. 25, Part. 189, sub. 1 e 2 di proprietà per l'intero al sig. Foti Domenico, mentre nella descrizione alla Sezione D si fa riferimento anche ad immobili nel comune di Regalbuto (EN) oltre che alla sig.ra Dell'Arte Maria Donatella. Sarà pertanto necessario verificare la correttezza di detta nota di trascrizione in termini di immobili, quote di proprietà e soggetti.

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 conc. amministrativa/riscossione, stipulata il 13/10/2017 a firma dell'Agenzia delle Entrate riscossione Roma C.F. 13756881002 ai nn. 10766/6817 di repertorio, iscritta il 18/10/2017 a Milano II ai nn. 124623/23168, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: € 313.821,84

Importo capitale: € 156.910,92

Detta iscrizione interessa gli immobili oggetto di stima siti in Paderno Dugnano via Renato Serra 27 identificati catastalmente al Fg. 25, Part. 189, sub. 1 e 2.

Ipoteca volontaria, stipulata il 03/07/2008 a firma del Dott. Franco Rosario Notaio in Sesto San Giovanni ai nn. 24741/13071 di repertorio, iscritta il 08/07/2008 a Milano II ai nn. 88882/22321, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 414.000,00

Importo capitale: € 212.000,00

Durata ipoteca: 8 anni.

Detta iscrizione interessa gli immobili oggetto di stima siti in Paderno Dugnano via Renato Serra 27 identificati catastalmente al Fg. 25, Part. 189, sub. 1 e 2.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, stipulata il 02/12/2021 a firma dell'Agenzia delle Entrate riscossione Roma C.F. 13756881002 ai nn. 16537/6821 di repertorio, iscritta il 03/12/2021 a Milano II ai nn. 173284/32256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo.

Importo ipoteca: € 469.552,20

Importo capitale: € 234.776,10

Detta iscrizione interessa più immobili tra cui quelli oggetto di stima siti in Paderno Dugnano via Renato Serra 27 identificati catastalmente al Fg. 25, Part. 189, sub. 1 e 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 29/11/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza C.F. 85007550516 ai nn. 8103 di repertorio, trascritto il 09/01/2023 ai nn. 1985/1364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobiliare.

Detta trascrizione interessa gli immobili oggetto di stima siti in Paderno Dugnano via Renato Serra 27 identificati catastalmente al Fg. 25, Part. 189, sub. 1 e 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Al momento del sopralluogo per il contesto residenziale ove è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima non risultava nominato un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda all'atto di compravendita del 06 aprile 2000 per i dettagli dei precedenti passaggi di proprietà e indicazioni edilizie/urbanistiche.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2000), con atto stipulato il 06/04/2000 a firma della Dott.ssa Pedone Angela Notaio in Paderno Dugnano ai nn. 85482/6178 di repertorio, trascritto il 04/05/2000 a Milano II ai nn. 42067/28761.

Con il presente atto venivano acquistati, con il diritto di proprietà, i terreni identificati al Fg. 25, Part. 188-189 e con il diritto di superficie il terreno al Fg. 25, Part. 128. Su detti appezzamenti di terreno è stato successivamente costruito l'edificio oggetto di stima. Si riporta quanto indicato nella sezione D della nota di trascrizione: "*Si precisa che quanto oggetto del diritto di superficie è il seguente: nel sottosuolo (ex art. 950 c.c.) del mapp. 128 parte del foglio 25 appezzamento di terreno individuato al piano interrato per la costruzione di box della superficie di metri quadri 99,32 (novantanove virgola trentadue) come evidenziato nella tavola 10/a allegato "a" e dove detta superficie da adibirsi a box risulta così coerenzata: a nord attuale unità esistente adibita a locale sgombero/taverna; ad est cantina edificanda al mapp. 189, intercapedine e corsello di accesso all'edificando box; a sud mapp. 127 di proprietà di terzi; ad ovest mapp.30 di proprietà di terzi, box esistente di proprietà Cattaneo/Mazzaroli e, a salto rientrante edificando box di proprietà Cattaneo/Mazzaroli le parti tutte come costituite e rappresentate si obbligano non appena potrà procedersi all'accatastamento del detto box nel sottosuolo del mappale 128, ad addivenire all'identificazione catastale dell'area nel sottosuolo del mappale 28 parte del foglio 25".*

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita da data antecedente il ventennio e fino al 06/04/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Paderno Dugnano mi ha messo a disposizione la seguente documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di stima.

Sottolineo che non è stata reperita l'agibilità dell'immobile (tra la documentazione fornitami dall'Ente, non era presente neanche la richiesta di agibilità).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 41/98 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento edilizio - costruzione villetta bifamiliare, presentata l'11/03/1998 con il n. 9218 di protocollo, rilasciata il 15/03/1999 con il n. 10639 di protocollo, **agibilità non presente**.

Concessione edilizia n. 42352/02, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a sanatoria alla P.E. 41/98, presentata il 24/11/2001 con il n. 51775 di protocollo, rilasciata il 23/09/2022, **agibilità non presente**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non è dato sapere la possibilità di regolarizzazione delle altezze interne in quanto è necessario depositare un vero e proprio progetto con la verifica di tutti gli indici urbanistici sottolineando che per tale attività sarà necessario verificare la doppia conformità: le difformità devono essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

I costi derivanti esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria e di esecuzione delle opere, indicando che altre eventuali difformità non specificatamente indicate possono essere oggetto della pratica di sanatoria sotto indicata.

Per quanto riguarda l'agibilità il sottoscritto perito prevede di applicare all'immobile un minor valore che tenga conto anche di eventuali spese extra per il buon esito dell'iter di sanatoria, in quanto la SCIA dell'agibilità, da presentarsi a seguito della regolarizzazione dell'immobile, dovrà essere corredata di una serie di documentazione tecnica di cui non ho puntuali riferimenti in merito alla loro esistenza quali, per esempio, le dichiarazioni di conformità degli impianti, eventuale relazione di idoneità statica oltre ad altra specifica richiesta dall'Ente.

Non potendo stimare un costo preciso provvedo all'applicazione di un minor valore forfettario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione degli spazi interni: formazione di bagno e due stanze nel sottotetto; realizzazione di un bagno a piano seminterrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dei luoghi nel rispetto delle pratiche edilizie licenziate: demolizione ripartizioni interne e bagno a piano sottotetto, demolizione del bagno a piano seminterrato: €8.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di nuove aperture di facciata a piano sottotetto prospetto Ovest, differenti altezze interne, differente posizionamento del cancello carraio

L'immobile risulta **non conforme, per la regolarizzazione è necessario presentare un progetto di sanatoria all'Ufficio Edilizia Privata previa la verifica di tutti gli indici edilizi ed urbanistici atti alla verifica della doppia conformità; all'attualità non è possibile esprimere un parere circa la possibilità di regolarizzazione.**

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, esclusi oneri, tributi e sanzioni: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente conformazione cancello carraio, indicazione altezze interne e aperture esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione di nuova scheda catastale dell'appartamento a seguito della definizione della pratica edilizia in sanatoria comprensivo di oneri catastali : €650,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA RENATO SERRA 27

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Villa bifamiliare a PADERNO DUGNANO (MI) Via Renato Serra 27, della superficie commerciale di circa **210,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Trattasi di porzione di villa bifamiliare disposta su due piani fuori terra oltre il sottotetto e il seminterrato con annessa area scoperta che costituisce pertinenza del fabbricato.

Il piano rialzato è composto da soggiorno, cucina e bagno oltre ad un ballatoio ove insiste l'ingresso principale, un balcone lato strada e un terrazzo retrostante tutti collegati tra loro e di fatto distribuiti sui tre lati liberi del fabbricato; il piano primo (secondo fuori terra) è costituito da due camere e un bagno oltre a due balconi. Attualmente il piano sottotetto e seminterrato sono adibiti a locali di abitazione contrariamente alla loro destinazione edilizia che non prevede la permanenza di persone (rispettivamente sottotetto non abitabile e cantina).

Tutti i piani, dal seminterrato al sottotetto sono collegati da una scala interna in muratura; è presente anche un ascensore interno.

L'accesso principale all'u.i.u. insiste sul soggiorno del piano rialzato mentre un secondo ingresso è posto nel piano seminterrato raggiungibile percorrendo la rampa scivolo carraia; completa la proprietà un'ampia autorimessa collegata al seminterrato.

Identificazione catastale:

- Foglio 25, Particella 189, Sub. 1, (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: via Renato Serra, 27, piano: S1-T-1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: in un sol corpo: a Nord: altra proprietà; a Est: giardino di proprietà e affaccio su pubblica via; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varedo, Nova Milanese, Cinisello Balsamo, Cormano, Bollate, Senago e Limbiate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

supermercato

nella media 

centro commerciale

nella media 

municipio

nella media 

asilo nido

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

ospedale
 parco giochi
 piscina
 centro sportivo

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

distante 0,50 Km SP35 Superstrada Milano-Meda
 distante 1,50 Km A52 Tangenziale Nord di Milano
 distante 2,50 km SP44
 distante 3,00 Km SS527
 distante 1,00 Km stazione ferroviaria
 distante 0,50 Km autobus linee urbane e interurbane

buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso.
- Si sottolinea come in loco non siano state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, sarà pertanto necessario provvedere alla loro verifica.
- L'appartamento si presenta in un generale buon livello di manutenzione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. e muratura
solai: misto latero cemento
scale interne: a C realizzate in c.a. con rivestimento in lastre di marmo
copertura: a falde con manto di copertura in elementi di laterizio
balconi: costruiti in c.a. con parapetti in muratura

buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile
idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; conformità: non rilevabile
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V; conformità: non rilevabile
citofonico: video; conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|---|-------------------------|--|
| <i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e nei bagni realizzati in piastrelle di ceramica | al di sopra della media | |
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattoni a vista | al di sopra della media | |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle/persiane | buono | |
| <i>plafoni</i> : intonacati e tinteggiati | buono | |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica, parquet e lastre lapidee lucide | buono | |
| <i>infissi interni</i> : anta singola a battente e/o scorrevoli realizzati in legno, legno e vetro | buono | |
| <i>infissi esterni</i> : ante singole e doppie realizzati in legno | al di sopra della 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 |
|-------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| porzione di villa bifamiliare | 210,00 | x | 100 % | = | 210,00 |
| Totale: | 210,00 | | | | 210,00 |

ACCESSORI:

Ampia autorimessa della superficie commerciale di circa 105,00 mq alla quale è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 34% al fine di ricondurne la sua incidenza sul valore espresso al mq di superficie principale.

Identificazione catastale:

- Foglio 25; Particella 189; Sub. 2; (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 95, indirizzo catastale: via Renato Serra 27, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord: altra proprietà; a Est: stessa proprietà sub. 1; a Sud: altra proprietà; a Ovest: altra proprietà

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa | 105,00 | x | 34 % | = | 35,70 |
| Totale: | 105,00 | | | | 35,70 |

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: 24/03/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 1733/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 99,8, piano primo, di tre locali, ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere da letto, due servizi igienici e due balconcini, con vano di solaio al piano quarto sottotetto.

Indirizzo: Via Aurora, 12 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: villa singola ristrutturata

Indirizzo: via Alfredo Catalani 12

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: via Bolzano

Superfici principali e secondarie: 329

Superfici accessorie:

Prezzo: 495.000,00 pari a 1.504,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: ottima villa bifamiliare

Indirizzo: via Michelangelo Buonarroti

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 463.000,00 pari a 1.653,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima finale è da considerarsi comprensivo di ogni onere per la regolarizzazione edilizia/catastale/urbanistica del bene, degli eventuali costi per le demolizioni, smaltimento e messa in pristino dei luoghi, dell'eventuale non conformità degli impianti e vizi occulti non rilevabili dall'analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 210,00 | x | 1.700,00 | = | 357.000,00 |
| Valore superficie accessori: | 35,70 | x | 1.700,00 | = | 60.690,00 |
| | | | | | 417.690,00 |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| manca agibilità e spese extra per regolarizzazione delle difformità | -12.530,70 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 405.159,30 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 405.159,30 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata adottando il metodo per confronto, utilizzando come parametro il prezzo al Mq di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Paderno Dugnano per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di compravendita. Tale prezzo viene individuato dall'analisi del valore di mercato e dalla consultazione con operatori immobiliari della zona. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con massimo di 25 cm).

Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolate a parte in base a specifici coefficienti di confronto:

- giardino: 0,10
- cantina: 0,40
- sottotetto: 0,50
- balconi: 0,20
- terrazzo: 0,30

La superficie indicata, dedotta dalle tavole di progetto, deve essere intesa come fattore atto alla determinazione del valore di stima del bene che, seppur espresso in €/mq, è da intendersi come valore "a corpo" in quanto una differenza di metratura non andrebbe ad incidere sul valore di stima indicato. La stima dell'immobile fa riferimento allo stato di fatto villa bifamigliare, senza considerare eventuali residui/potenzialità volumetriche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare Paderno Dugnano

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 | villa bifamiliare | 210,00 | 35,70 | 405.159,30 | 405.159,30 |
| | | | | 405.159,30 € | 405.159,30 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non si presta ad una eventuale divisibilità della superficie commerciale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 393.009,30**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 393.009,30**

data 17/01/2024

il tecnico incaricato
Giorgio Cominoli