



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 528/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:  
Rag. Mario Gamba

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dario Mottadelli**

CF:MTTDRA78M18B729K  
con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34  
telefono: 3395324085  
email: dmottad@hestudio.com  
PEC: dmottad@pec.hestudio.com

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 528/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CESANO MADERNO Via Giuseppe Mercalli 4, della superficie commerciale di **59,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento di 2 locali oltre servizi sito al piano terreno di un fabbricato in Condominio.

L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico finestrato e area esterna pavimentata di proprietà nonché vano di cantina e box singolo ad uso autorimessa siti al piano interrato.

L'unità si presenta in mediocre stato conservativo, bisognosa di interventi di sostituzione di alcune finiture interne (porte, zoccolini, sanitari, ecc) e di una revisione degli impianti primari (elettrico, riscaldamento e condizionamento).

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgano altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

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

- foglio 6 particella 482 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Marcelli, 4, piano: T/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale ed all'estratto di mappa in allegato): Quanto all'appartamento (area esterna inclusa): dapprima appartamento di terzi al sub.2, enti comuni, appartamenti di terzi al sub.4 su due lati, ragione di terzi ai mappali 435 e 432, sottostante rampa comune di accesso al piano interrato e, per chiudere, ragione di terzi al sub.2 per due lati. Quanto al vano di cantina: dapprima corridoio comune di accesso indi enti comuni, ragione di terzi al sub.13, ragione di terzi al sub.11 e, per chiudere, ancora enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 482 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Marcelli, 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale ed all'estratto di mappa in allegato): Dapprima box di terzi al sub.25 indi ragione di terzi al mapp.205, altra ragione di terzi al mapp.435, corsello di manovra comune e, per chiudere, ancora box di terzi al sub.25. Salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>59,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.378,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 120.378,67</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/05/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 giudiziale** a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* iscritta a Milano 2^ il 2.02.2022 ai nn.10963/2101 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , gravante sulle unità in oggetto. Importo Capitale Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Importo Totale Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza dichiarativa di fallimento repertorio n. 250/2011 del 27 dicembre 2011, trascritta a Milano 2^ il 31 maggio 2012 ai nn. 55179/37504 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) ed a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gravante, tra l'altro, anche sulle unità immobiliari in oggetto.

Eventuali costi di cancellazione sono da ritenersi inclusi nell'abbattimento applicato in sede di vendita.

**Pignoramento** a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2^ il 6 marzo 2019 ai nn. 27848/18321 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , gravante sulle unità in oggetto.

Eventuali costi di cancellazione sono da ritenersi inclusi nell'abbattimento applicato in sede di vendita.

Si riporta il contenuto della Sezione D della nota di trascrizione: "Atto di precezzo notificato in data 11.11.2018 per un credito di euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre interessi, spese ed alle successive occorrende."

**Pignoramento** a favorde del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto a Milano 2<sup>^</sup> il 22.10.2024 ai nn.138972/98242 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gravante sulle unità in oggetto.

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: **€. 644,41**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.905,20**

Ulteriori avvertenze:

Le informazioni sopra indicate sono state fornite dall'amministratore di condominio e sono riferite alla data della perizia.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2006), con atto stipulato il 31/10/2006 a firma di Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese ai nn. 25543/14790 di repertorio, trascritto il 13/11/2006 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 173634/90526.

Nell'atto si specifica che la società venditrice ha ottenuto da BANCA INTESA S.P.A. un mutuo fondiario dell'importo originario di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero), perfezionato con atto a rogito del notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 17.1.2005 al n. 20351/11552 di repertorio, garantito da ipoteca iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 28.1.2005 ai nn. 10797/2337, gravante sull'intero fabbricato in oggetto e che con successivo atto di erogazione, riduzione di somma, frazionamento e svincolo a logito stesso notaio in data 31.5.2006 al n. 24587/14062 di repertorio, il mutuo in oggetto è stato ridotto a Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) ed i beni oggetto del presente atto sono stati svincolati dall'ipoteca suddetta. Inoltre si fa riferimento ad una convenzione di lottizzazione stipulata con atto in data 11 dicembre 2003 a rogito notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno, trascritto a Milano 2 in data 14 gennaio 2004 ai nn. 4681/2705, convenzione per la quale la dante causa della parte venditrice, nel succitato atto in data in data 19 giugno 2006 in autentica del notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese, repertorio n. 24767/14154, ha dichiarato di avere adempiuto e/o di avere prestato idonee garanzie per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Cesano Maderno, manlevando la parte acquirente da ogni onere e responsabilità a riguardo. Si segnala infine TRASCRIZIONE del 18/04/2019 - Registro Particolare 33274 Registro Generale 50798 Pubblico ufficiale PADOVANI GIULIA EMANUELA Repertorio 1121/831 del 26/03/2019 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 31/10/2006), con atto stipulato il 20/07/2004 a firma di Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno ai nn. 80223 di repertorio, trascritto il 28/07/2004 a Milano 2<sup>^</sup> ai nn. 112306/57388.

Il titolo si riferisce all'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Cesano sono emerse le seguenti pratiche edilizie presentate dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : Pratica 297/DA/2004 (28/DIA /2005) e successiva Pratica 306/CA/2005 (opere in cemento armato. E' stata presentata richiesta di agibilità agibilità con pratica 60/LIC/2006 e successive integrazioni.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CESANO MADERNO VIA GIUSEPPE MERCALLI 4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CESANO MADERNO Via Giuseppe Mercalli 4, della superficie commerciale di **59,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento di 2 locali oltre servizi sito al piano terreno di un fabbricato in Condominio.

L'appartamento risulta composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico finestrato e area esterna pavimentata di proprietà nonché vano di cantina e box singolo ad uso autorimessa siti al piano interrato.

L'unità si presenta in mediocre stato conservativo, bisognosa di interventi di sostituzione di alcune finiture interne (porte, zoccolini, sanitari, ecc) e di una revisione degli impianti primari (elettrico, riscaldamento e condizionamento).

All'unità compete quota proporzionale di comproprietà su enti e spazi comuni a sensi art.1117 c.c.

A miglior descrizione valgono altresì le riprese fotografiche e le planimetrie in allegato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di

### 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 482 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Marcalli, 4, piano: T/S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale ed all'estratto di mappa in allegato): Quanto all'appartamento (area esterna inclusa): dapprima appartamento di terzi al sub.2, enti comuni, appartamenti di terzi al sub.4 su due lati, ragione di terzi ai mappali 435 e 432, sottostante rampa comune di accesso al piano interrato e, per chiudere, ragione di terzi al sub.2 per due lati. Quanto al vano di cantina: dapprima corridoio comune di accesso indi enti comuni, ragione di terzi al sub.13, ragione di terzi al sub.11 e, per chiudere, ancora enti comuni. Salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



*prospetto esterno*



*area esterna di proprietà*



*vista soggiorno*



*vista angolo cottura*



*servizio igienico**camera da letto*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

livello di piano:

al di sotto della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

scarso ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

scarso ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. da revisionare

medioce

*condizionamento*: autonomo con alimentazione a cdz in esterno con diffusori in spit conformità: non rilevabile. da revisionare

scarso

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. da revisionare

scarso

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

molto scarso

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno

scarso

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno

nella media



collocazione caldaia e macchina cdz



area esterna di proprietà



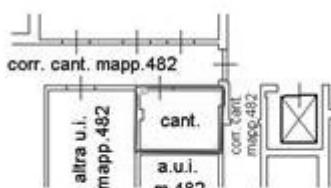
vano cantina

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
Area esterna	35,00	x	10 %	=	3,50
Vano di cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>59,75</b>

**piano interrato**

h.= 270

vano di cantina



appartamento con area esterna

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 482 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Marcalli, 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento all'elaborato planimetrico catastale ed all'estratto di mappa in allegato): Dapprima box di terzi al sub.25 indi ragione di terzi al mapp.205, altra ragione di terzi al mapp.435, corsello di manovra comune e, per chiudere, ancora box di terzi al sub.25. Salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	17,00	x	50 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>8,50</b>



## **VALUTAZIONE:**

### **DEFINIZIONI:**

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### **COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 262/2022

Descrizione: Appartamento 1° tre locali + servizi, balconi cantina e box.

Indirizzo: Via Mercalli, 4 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.500,00 pari a 1.727,78 Euro/mq

Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 1.466,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.000,00 pari a: 1.466,67 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

#### **COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1221/2016

Descrizione: Appartamento 1° con ascensore, ingresso su soggiorno cottura con balcone, camera matrimoniale con accesso su secondo balcone, bagno e camera. Box singolo di mq. 16, piano S1 con ascensore., 2

Indirizzo: Via Ticino snc Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 1.428,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 1.428,57 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 2

#### **COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1221/2016

Descrizione: Appartamento mq 69 posto al primo piano(con ascensore): ingresso su soggiorno cottura con balcone, camera matrimoniale con accesso al secondo balcone, bagno e camera, 3

Indirizzo: Via Ticino snc Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 1.608,70 Euro/mq

Valore Ctu: 84.225,00 pari a: 1.220,65 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.000,00 pari a: 1.217,39 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 734/2021

Descrizione: Appartamento mq. 132,88, terzo piano, un locale, disimpegno bagno e due balconi; sottotetto non abitabile tre vani e due balconi.Box singolo mq. 21, 1

Indirizzo: Via Nazionale dei Giovi , 29 Cesano Maderno, MB

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 139.000,00 pari a 908,50 Euro/mq

Valore Ctu: 218.000,00 pari a: 1.424,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 185.300,00 pari a: 1.211,11 Euro/mq

Distanza: 90.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/07/2023

Fonte di informazione: Registro generale 96028 Registro Particolare 67367

Descrizione: appartamento al piano terra composto da tre locali, angolo cottura, servizio igienico e circo- stante giardino di proprietà, oltre a cantina e box pertinenziale al piano interrato

Indirizzo: COMUNE DI CESANO MADERNO – via Mercalli n. 4

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.037,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: Registro generale 25174 Registro Particolare 17034

Descrizione: appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio, una camera e balcone, con annesso un vano cantina al piano interrato

Indirizzo: via Giuseppe Mercalli n. 4

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.000,00 pari a 2.129,03 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	155.500,00	111.000,00	220.000,00	132.000,00
Consistenza	68,25	90,00	69,00	108,00	62,00
Data [mesi]	0	17,00	77,00	23,00	27,00
Prezzo unitario	-	1.727,78	1.608,70	2.037,04	2.129,03
Livello di piano	0,00	1,00	1,00	0,00	2,00
vendita giudiziaria (art.568 cpc)	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,08	129,58	92,50	183,33	110,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.608,70	1.608,70	1.608,70	1.608,70
Livello di piano	2 %	3.110,00	2.220,00	4.400,00	2.640,00
vendita giudiziaria (art.568 cpc)	-15 %	-23.325,00	-16.650,00	-33.000,00	-19.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo		155.500,00	111.000,00	220.000,00	132.000,00
Data [mesi]		2.202,92	7.122,50	4.216,67	2.970,00
Prezzo unitario		-34.989,13	-1.206,52	-63.945,65	10.054,35
Livello di piano		-3.110,00	-2.220,00	0,00	-5.280,00
vendita giudiziaria (art.568 cpc)		0,00	0,00	-33.000,00	-19.800,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>119.603,79</b>	<b>114.695,98</b>	<b>127.271,01</b>	<b>119.944,35</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **120.378,78**

Divergenza: 9,88% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,75 x 1.763,79 = **105.386,45**

Valore superficie accessori:	8,50	x	1.763,79	=	<b>14.992,22</b>
					<b>120.378,67</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 120.378,67
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 120.378,67

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:***Definizione dei valori***VALORE DI MERCATO**

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

**Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.**

*Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli*

*e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### ***Criteri di valutazione***

Al fine di stimare il ***valore di mercato*** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### ***Analisi del mercato immobiliare***

L’attuale valutazione considera il prolungato periodo di crisi del settore immobiliare, seguito da segnali di ripresa non omogenea. La recessione degli ultimi anni, aggravata da incertezze fiscali (es. IMU, TARI, TASI) e dalla restrizione del credito, ha influito significativamente sul settore, aumentando i tempi medi di vendita. Tuttavia, fonti di settore indicano un recupero progressivo, particolarmente visibile nel segmento residenziale.

L’analisi del mercato evidenzia una domanda ancora prudente, un’offerta numerosa, e una generale incertezza economica che limita la dinamicità delle transazioni, in particolare nel settore commerciale e industriale.

### ***Dati immobiliari***

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.

- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare ***il tempo di assorbimento*** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

***L'offerta potenziale*** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La ***domanda storica*** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'***offerta attuale*** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

### ***Riserve, osservazioni e precisazioni***

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia

assente un progetto da esaminare;

- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cesano Maderno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^, ufficio tecnico di Cesano Maderno, ed inoltre: Agenzia delle Entrate, Portale delle Vendite Pubbliche

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

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

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,75	8,50	120.378,67	120.378,67
				<b>120.378,67 €</b>	<b>120.378,67 €</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: **€. 120.378,67**

#### **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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.378,67**

data 16/05/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Dario Mottadelli