TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

374/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT.SSA MAURA SILVA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LORELLA MATASSINI

CF:MTSLLL60H67D969Z
con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA SAINT DENIS 177
telefono: 022409987
email: lorellamatassini_architetto@virgilio.it
PEC: matassini.10375@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 374/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CESANO MADERNO Via della Torretta 3, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento alla via della Torretta 3 sviluppantesi su due livelli , secondo e terzo , composto da soggiorno, tinello ed accessori in piano secondo , e da tre camere ed accessori in piano terzo , con pertinenziale vano cantina in piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 2,70 .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: Via Della Torretta n.3 , piano: S1-2-3
  Coerenze: L'appartamento confina con vano scale, appartamento di terzi, zona di rispetto . La cantina confina con terrapieno , corridoio comune , unità di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **box singolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Luigi Calastri, piano: S1
  Coerenze: corsia comune, terrapieno, box di terzi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**210,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**7,50 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 151.575,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 151.575,00**
Data di conclusione della relazione:	**02/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo anni 12, stipulato il 13/11/2023, con scadenza il 31/10/2035, trascritto il 17/11/2023 a

Milano 2 ai nn. 155890/109047 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 72.000,00.
Il contratto di locazione ha durata anni 12 (dodici) dalla data 1°novembre 2023 come convenuto dalle parti . Il canone di locazione della durata di anni 12 di Euro 72.000,00 è pattuito da pagarsi in rate mensili dell'importo di Euro 500,00.

Si fa altresì presente che per quanto riguarda gli affitti dei due beni , il prezzo medio dei canoni di locazione nella zona e per immobili simili , quindi in ottimo stato , finiture ottime con cantina e box , quindi abitazioni in stabili 1° fascia di qualità superiore allo standard di zona è di € 6,33/mq (min 5,77/ max 6,89)

Applicando il prezzo medio quindi di € 6,33/mq il canone più corretto per il bene di mq 235 commerciali con il box doppio dovrebbe essere di € 1.487,55

Sulla base del principio sancito dall'art. 2923 comma 3 il contratto di affitto è da considerarsi vile se viene stipulato ad un prezzo inferiore di un terzo rispetto a quello ritenuto più corretto per il mercato che si può trasformare nella seguente disequazione : canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone.

Pertanto .

€ 1.487,55 x 66,66% = € 991,60 > € 500,00 stipulato che è da considerarsi quindi vile

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 10/03/2008 a firma di Notaio Carbone Paolo ai nn. 81718/21204 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: Anni 30.
La formalità è riferita solamente a Foglio 1 Particella 49 (terreno su cui è stato edificato l'edificio).
A margine risultano : - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 22756 DEL 29/10/2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di periodo di utilizzo di finanziamento - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3746 DEL 12/03/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di durata di rimborso per mutuo - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 11769 DEL 07/06/2017 derivante da quietanza e conferma - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 11771 DEL 07/06/2017 derivante da quietanza e conferma - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 67564/11770 DEL 07/06/2017 derivante da frazionamento in quota del 14/07/2011 Notaio Carbone Paolo sede Cesano

Maderno n. rep. 87044/24583 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 11 quota n. 1 di euro 188.200,00 montante di euro 376.400,00 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 14 quota n. 1 di euro 260.000,00 montante di euro 520.000,00 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 23 quota n. 1 di euro 12.000,00 montante di euro 24.400,00 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 24 quota n. 1 di euro 25.200,00 montante di euro 50.400,00 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 67566/11772 DEL 07/06/2017 derivante da frazionamento in quota del 14/07/2011 Notaio Carbone Paolo sede Cesano Maderno rep. 87044/24583 ° Fg.1 Part. 555 Sub. 11 quota n.1 di euro 188.200,00 montante di euro 376.400,00 ° Fg 1 Part. 555 sub. 14 quotan.1 di euro 260.000,00 montante di euro 520.000,00 ° Fg 1 part. 555 sub. 23 quota n.1 di euro 12.000,00 montante di euro 24.000,00 ° Fg 1 part. 555 sub. 24 quota n.1 di euro 25.200,00 montante di euro 50.400,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6247 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a Milano 2 ai nn. 99756/71276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .
La formalità è riferita solamente a Cesano Maderno Fg.1 Part. 555 Sub.11 , Part. 555 sub. 701, Part. 555. Sub. 23 , Part. 555 Sub.24

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:	**€. 1.290,07**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 99,70**

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali scadute : totale richiesto con arretrati gestione 2023 €. 1290,07 + €. 634,63 = €. 1924,70 versati alla data odierna €. 1825.00 (€. 900,00 versati dall'inquilino su detta unità immobiliare)

E' in corso una causa azionata dal Condominio avanti al tribunale di Monza (rg.n.1368/2024 - Giudice dott.ssa Panzarino) sia nei confronti della società esecutata che del Direttore dei Lavori / Progettista che ha ad oggetto le infiltrazioni del corsello box e il ristoro del risarcimento danni (esperita dopo aver espletato la mediazione che ha avuto esito negativo) e che è stata differita al 26.11.2025 per la discussione finale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2008), con atto stipulato il 03/03/2008 a firma di Notaio Paolo Carbone ai nn. 81694/21184 di repertorio, trascritto il 07/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31692/17119.
Il titolo è riferito solamente a Fg.1 part. 49 (terreno sul quale è stato edificato l'edificio)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 25/08/2004 fino al 03/03/2008), registrato il 09/08/2005 a Ufficio del Registro ai nn. 915/2005, trascritto il 12/11/2005 a Milano 2 ai nn. 168482/85958.
Il titolo è riferito solamente a Fg.1 Part. 49 (terreno su cui è stato edificato l'edificio).
Risulta trascritta in data 07/03/2008 ai nn. 31693/17120 accettazione tacita dell'eredità in morte di Colombo Aristide nascente da atto Notaio Carbone Paolo del 03/03/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 45/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 30 novembre 2021, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di consolidamento (RC). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri:
- IF 0,50 mq/mq
- RC 35%

.
Art.36 comma 3 del Piano delle Regole
All’interno di tale zona sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire, anche convenzionato ai sensi del precedente art. 7 o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa, ad esclusione dei comparti specificamente
assoggettati a vincolo di pianificazione attuativa, all’interno dei quali, in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 5, comma 3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l’immobile oggetto di stima presenta una difformità edilizia sostanziale consistente nel recupero abusivo del locale sottotetto, privo dei requisiti urbanistici e igienico-sanitari necessari e non suscettibile di sanatoria secondo la normativa vigente e per i seguenti motivi : 1. Il recupero del sottotetto implica SLP aggiuntiva che in questo caso non può essere utilizzata perchè la SLP dell’edificio è già satura ovvero non vi sono mq residui da poter utilizzare 2.Il sottotetto non presenta l'altezza minima di 2,40 m media 3.il bene non è in regola dal punto di vista dell’agibilità , requisito essenziale per poter procedere al recupero del sottotetto. 4.non sono rispettati i rapporti areoilluminanti
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi: €.18.000,00

- pratica tecnica S.C.I.A. in sanatoria da parte di progettista tecnico (rilievo, tavole grafiche , relazione, invio): €.2.000,00
- Progetto strutturale soletta (calcoli , tavole, deposito genio civile): €.2.000,00
- Richiesta certificato di agibilità (da parte dello stesso tecnico progettista): €.1.000,00

.
Le opere edilizie per ripristino dello stato legittimo dei luoghi sono sinteticamente : - costruzione di parete tra cucina e tinello (per ripristino camera di progetto) - formazione di porta in cucina - formazione di parete disimpegno con posa porta - costruzione di soletta strutturale tra soggiorno e sottotetto - demolizione tramezze interne sottotetto e rimozione sanitari - smaltimento macerie incluso trasporto e discarica autorizzata - intonaco civile e tinteggiatura (soletta e nuove pareti) - manodopera - pavimentazione e posa di soletta ripristinata a quota sottotetto Si fa presente che quelli applicati sono i prezzi medi in Monza Brianza 2024 e sono da intendersi indicativi e suscettibili di variazioni

Costi di regolarizzazione:

- **Sanzione: €.1.000,00**

Questa situazione è riferita solamente alla Sanzione da pagare , ovvero una Sanzione forfettaria di 1.000 euro, senza accertamento del valore venale in base all'art. 37 del DPR 380/2001, per le opere eseguite in assenza di SCIA e non conformi, ma soggette a ripristino spontaneo da parte del proprietario,che è prevista con la presentazione della SCIA in sanatoria corredata dal versamento di una sanzione amministrativa forfettaria in luogo della demolizione coattiva. La determinazione dell'importo della sanzione resta comunque soggetta alla valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale, con il quale è opportuno interfacciarsi per conferma

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per riportare il bene allo stato precedente : €.600,00

.
Deve essere effettuata la variazione catastale nel classamento da vani 8 a vani 4,5 come precedentemente il bene era classificato .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il recupero del sottotetto ha comportato il superamento della S.L.P. massima consentita già totalmente utilizzata nel progetto edilizio.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul contratto di locazione viene riportato il box al foglio 1 particella 555 subalterno 25 della consistenza di mq 50,00 in luogo del box al foglio 1 particella 555 subalterno 23 della consistenza di mq 15,00 così come elencato nell'ispezione ipotecaria , nella

certificazione notarile e come visionato e documentato dalla sottoscritta
L'immobile risulta .

BENI IN CESANO MADERNO VIA DELLA TORRETTA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CESANO MADERNO Via della Torretta 3, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento alla via della Torretta 3 sviluppantesi su due livelli , secondo e terzo , composto da soggiorno, tinello ed accessori in piano secondo , e da tre camere ed accessori in piano terzo , con pertinenziale vano cantina in piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 2,70 .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 970,94 Euro, indirizzo catastale: Via Della Torretta n.3 , piano: S1-2-3
  Coerenze: L'appartamento confina con vano scale, appartamento di terzi, zona di rispetto . La cantina confina con terrapieno , corridoio comune , unità di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Desio, Seregno; a nord: Seveso; a ovest: Ceriano Laghetto, Cogliate; a sud: Bovisio-Masciago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
supermercato	nella media
farmacie	ottimo
biblioteca	al di sotto della media
palestra	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus distante Mt. 170	buono
autostrada distante Km 14,4	nella media
tangenziale distante Km 10,00	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media

panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da soggiorno, disimpegno , bagno , tinello e cucina e sottotetto ,aperto parzialmente sul soggiorno e al quale si accede da scala interna , con tre locali , servizio igienico e lavanderia .Dotato di ottime finiture si presenta con iI pavimento in gres con effetto parquet a listoni posati in diagonale , in bagno con il pavimento e il rivestimento murario ; a due colori , realizzati in gres nei colori naturali ugualmente in cucina con il rivestimento murario sempre in gres. I serramenti sono in legno alluminio con vetrocamera , il riscaldamento è a pavimento. Sulla parete del soggiorno adiacente alla scala comune è stato realizzato un rivestimento sagomato in pietra per alloggiare la televisione.

Il bene è dotato di due ampi terrazzi oltre alla cantina e al box doppio nel piano interrato.

Criticità riscontrate:

Il progetto edilizio autorizzato si presentava su un solo livello con soggiorno , disimpegno , cucina , camera e bagno . Il piano sottotetto di progetto era uno spazio al quale si accedeva da botola posizionata nel vano scala comune e con destinazione non abitabile . Come già precedentemente descritto la camera è stata rimossa e creata la zona notte nel piano sottotetto con la formazione di scala di collegamento e di due camere da letto , un locale studio , un servizio igienico ed una lavanderia .

Tale situazione è stata realizzata mediante demolizione della soletta tra soggiorno e sottotetto consentendo l'affaccio di quest'ultimo sul locale sottostante . Il tetto, realizzato in legno è a vista nel soggiorno, che risulta a doppia altezza , e nel sottotetto .

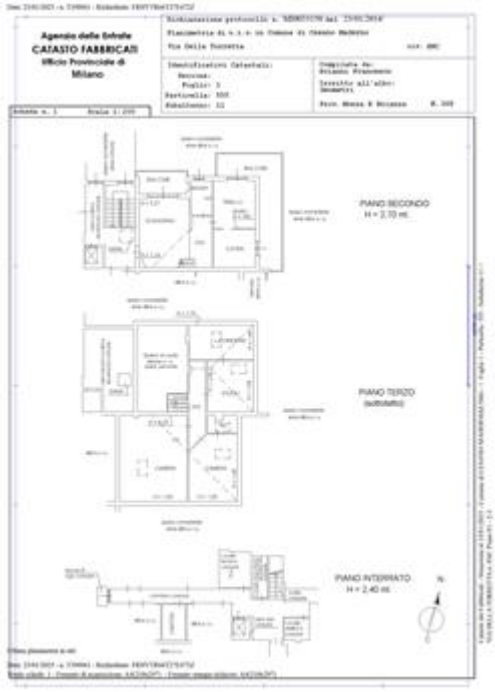
Come meglio specificato nel successivo paragrafo " sviluppo della valutazione " tali difformità non sono sanabili

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
Superficie complessiva compresa cantina	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	**210,00**				**210,00**

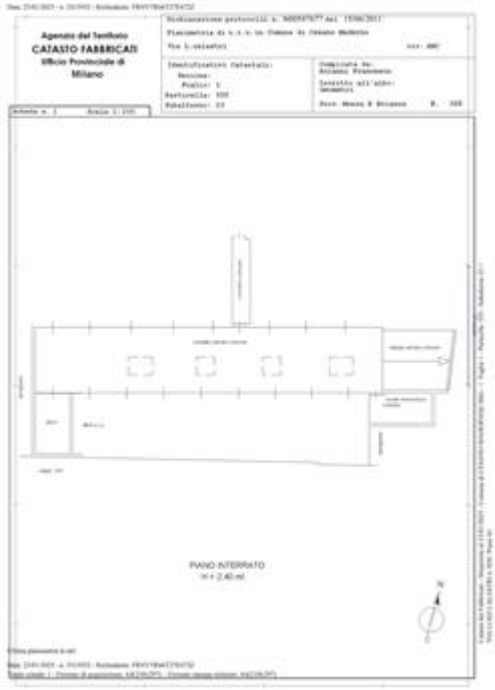


ACCESSORI:

box singolo.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: Via Luigi Calastri, piano: S1
  Coerenze: corsia comune, terrapieno, box di terzi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	**15,00**				**7,50**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio in cui è situato il bene si trova in zona semiperiferica in cui la tipologia immobiliare più diffusa è quella delle abitazioni civili e il cui livello di quotazioni residenziali ,rispetto alla media comunale ,è del -7,67% .Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale ed è un dato indicatore del grado di attrattività della zona che risulta quindi meno appetibile rispetto ad altre zone.La superficie commerciale del bene è stata calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) .In particolare la superficie utile netta calpestabile è stata calcolata al 100%,i muri perimetrali al 100% ,i muri perimetrali in comune al 50% , i terrazzi al 35% , la cantina al 25% e il box al 50%.
Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento oltre che sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia,dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione , basato su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.
Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il bene è in ottimo stato così come le facciate Per le condizioni interne ed esterne descritte , in particolare l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene tra cui il livello di piano, finiture , stato di conservazione ed esposizione , il prezzo medio applicato più probabile al quale l'immobile potrebbe essere venduto è pari a €/mq 1.870,00

Come già evidenziato l'immobile oggetto di stima presenta una difformità edilizia sostanziale consistente nel recupero abusivo del locale sottotetto, privo dei requisiti urbanistici e igienico sanitari

necessari e non suscettibile di sanatoria secondo la normativa vigente .

Tenuto conto pertanto dell'assenza di titolo edilizio , della non sanabilità dell'intervento , della necessità di ripristino dello stato legittimo dei luoghi e della conseguente riduzione della commmerciabilità, si procede ad applicare al prezzo medio al quale l'immobile potrebbe essere venduto :

- una decurtazione del valore del bene pari al 56% circa del valore commerciale stimato , a titolo di penalizzazione per l'abuso edilizio e la perdita di superficie utile che tiene conto quindi del rischio legale , della perdita di superficie regolare e dell'impatto su eventuali compravendite o mutui con applicazione quindi del prezzo pari ad €/mq 800. Si fa presente che tale importante decurtazione è conseguenza del notevole aumento di superfcie non legittimato nel piano sottotetto , modificandone la destinazione d'uso in spazio abitabile ovvero la zona notte ,con soppressione dell'unica camera da letto prevista in progetto nel piano sottostante che è stata modificata in tinello , con una variazione quindi del classamento dell'unità immobiliare da 4,5 vani a 8 vani .

- la detrazione del costo stimato indicativo per il ripristino dell'originaria configurazione dei luoghi quantificato al par.8 " Conformità edilizia " secondo i prezzi medi dei Listini regionali Lombardia, Prezzario DEI e Quotazioni medie da imprese locali e professionisti della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	210,00	x	810,00	=	**170.100,00**
Valore superficie accessori:	7,50	x	810,00	=	**6.075,00**
					176.175,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 176.175,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 176.175,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul “confronto diretto” che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili,Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

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	210,00	7,50	176.175,00	176.175,00
				176.175,00 €	**176.175,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 24.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.575,00**

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: **€. 151.575,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 374/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **appartamento** a CESANO MADERNO Via della Torretta 3, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento alla via della Torretta 3 , ubicato in piano secondo composto da ampio soggiorno , due vani ed accessori , con pertinenziali: porzione di sottotetto e vano cantina in piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Della Torretta n.3 , piano: S1-2-3
  Coerenze: L'appartamento confina con vano scale, appartamento di terzi, zona di rispetto . Il sottotetto confina con unità di terzi per tre lati, vano scale. La cantina confina con terrapieno , corridoio comune , unità di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B.1 **box doppio**.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 46 mq, rendita 149,67 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Calastri , piano: S1
  Coerenze: corsia comune, terrapieno, box di terzi , salvo se altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**153,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**25,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 279.940,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 279.940,00**
Data di conclusione della relazione:	**02/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo anni 12, stipulato il 13/11/2023, con scadenza il 31/10/2035, trascritto il 17/11/2023 a Milano 2 ai nn. 155920/109073 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Euro 72.000,00.
Il contratto di locazione ha durata anni 12 (dodici) dalla data 1°novembre 2023 come convenuto dalle parti . Il canone di locazione della durata di anni 12 di Euro 72.000,00 è pattuito da pagarsi in ratei mensili dell'importo di Euro 500,00

Si fa altresì presente che il prezzo medio dei canoni di locazione nella zona e per immobili simili , quindi in ottimo stato , finiture ottime con cantina e box doppio, quindi abitazioni in stabili 1° fascia di qualità superiore allo standard di zona è di € 6,33/mq (min 5,77/ max 6,89)

Applicando il prezzo medio quindi di € 6,33/mq il canone più congruo per il bene di mq 178 commerciali con il box doppio dovrebbe essere di € 1.126,74

Sulla base del principio sancito dall'art. 2923 comma 3 il contratto di affitto è da considerarsi vile se viene stipulato ad un prezzo inferiore di un terzo rispetto a quello ritenuto più corretto per il mercato che si può trasformare nella seguente disequazione : canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone.

Pertanto .

€ 1.126,74 x 66,66% = € 751,00 > € 500,00 stipulato che è da considerarsi quindi vile

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 10/03/2008 a firma di Notaio Carbone Paolo ai nn. 81718/21204 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .
Importo ipoteca: € 3.800.000,00.
Importo capitale: € 1.900.000,00.
Durata ipoteca: Anni 30.
La formalità è riferita solamente a Foglio 1 Particella 49 (terreno su cui è stato edificato l'edificio).
A margine risultano : - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 22756 DEL 29/10/2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di periodo di utilizzo di finanziamento - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 3746 DEL 12/03/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di durata di rimborso per mutuo - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 11769 DEL 07/06/2017 derivante da quietanza e conferma - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 11771 DEL 07/06/2017 derivante da quietanza e conferma - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 67564/11770 DEL 07/06/2017 derivante da frazionamento in quota del 14/07/2011 Notaio Carbone Paolo sede Cesano

Maderno n. rep. 87044/24583 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 11 quota n. 1 di euro 188.200,00 montante di euro 376.400,00 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 14 quota n. 1 di euro 260.000,00 montante di euro 520.000,00 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 23 quota n. 1 di euro 12.000,00 montante di euro 24.400,00 ° Fg. 1 Part. 555 Sub. 24 quota n. 1 di euro 25.200,00 montante di euro 50.400,00 - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 67566/11772 DEL 07/06/2017 derivante da frazionamento in quota del 14/07/2011 Notaio Carbone Paolo sede Cesano Maderno rep. 87044/24583 ° Fg.1 Part. 555 Sub. 11 quota n.1 di euro 188.200,00 montante di euro 376.400,00 ° Fg 1 Part. 555 sub. 14 quotan.1 di euro 260.000,00 montante di euro 520.000,00 ° Fg 1 part. 555 sub. 23 quota n.1 di euro 12.000,00 montante di euro 24.000,00 ° Fg 1 part. 555 sub. 24 quota n.1 di euro 25.200,00 montante di euro 50.400,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6247 di repertorio, trascritta il 19/07/2024 a Milano 2 ai nn. 99756/71276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .
La formalità è riferita solamente a Cesano Maderno Fg.1 Part. 555 Sub.11 , Part. 555 sub. 701, Part. 555. Sub. 23 , Part. 555 Sub.24

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:	**€. 1.999,45**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.974,60**

Ulteriori avvertenze:

Spese insolute :

totale richiesto con arretrati 2023 €. 1999,45 + €. 1425,15 = €. 3424,60 versati alla data odierna €. 1450,00

E' in corso una causa azionata dal Condominio avanti al tribunale di Monza (rg.n.1368/2024 - Giudice dott.ssa Panzarino) sia nei confronti della società esecutata che del Direttore dei Lavori / Progettista che ha ad oggetto le infiltrazioni del corsello box e il ristoro del risarcimento danni (esperita dopo aver espletato la mediazione che ha avuto esito negativo) e che è stata differita al 26.11.2025 per la discussione finale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2008), con atto stipulato il 03/03/2008 a firma di Notaio Paolo Carbone ai nn. 81694/21184 di repertorio, trascritto il 07/03/2008 a Milano 2 ai nn. 31692/17119.
Il titolo è riferito solamente a Fg.1 part. 49 (terreno sul quale è stato edificato l'edificio)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 25/08/2004 fino al 03/03/2008), registrato il 09/08/2005 a Ufficio del Registro ai nn. 915/2005, trascritto il 12/11/2005 a Milano 2 ai nn. 168482/85958.
Il titolo è riferito solamente a Fg.1 Part. 49 (terreno su cui è stato edificato l'edificio).
Risulta trascritta in data 07/03/2008 ai nn. 31693/17120 accettazione tacita dell'eredità in morte di Colombo Aristide nascente da atto Notaio Carbone Paolo del 03/03/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 45/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 30 novembre 2021, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di consolidamento (RC). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri:
- IF 0,50 mq/mq
- RC 35%

.
Art.36 comma 3 del Piano delle Regole
All’interno di tale zona sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire, anche convenzionato ai sensi del precedente art. 7 o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa, ad esclusione dei comparti specificamente
assoggettati a vincolo di pianificazione attuativa, all’interno dei quali, in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 5, comma 3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l’immobile oggetto di stima presenta una difformità edilizia sostanziale consistente nel recupero abusivo del locale sottotetto, privo dei requisiti urbanistici necessari e non suscettibile di sanatoria secondo la normativa vigente per i seguenti motivi : 1. Il recupero del sottotetto implica SLP aggiuntiva che in questo caso non può essere utilizzata perchè la SLP dell’edificio è già satura ovvero non vi sono mq residui da poter utilizzare 2.Il sottotetto non presenta l'altezza minima di 2,40 m media 3.il bene non è in regola dal punto di vista dell’agibilità , requisito essenziale per poter procedere al recupero del sottotetto.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie per il ripristino dello stato legittimo dei luoghi: €.13.700,00
- pratica tecnica S.C.I.A. in sanatoria da parte di progettista tecnico (rilievo, tavole grafiche ,

relazione, invio): €.1.500,00
- Progetto strutturale soletta (calcoli , tavole, deposito genio civile): €.2.000,00
- Richiesta certificato di agibilità (da parte dello stesso tecnico progettista): €.500,00

.
Le opere edilizie per ripristino dello stato legittimo dei luoghi sono sinteticamente : - Ricostruzione soletta strutturale (mq 39): - Chiusura affaccio, intonaci, tinteggiatura - Pavimentazione della porzione di soletta ripristinata alla quota di sottotetto secondo i prezzi medi in Monza Brianza 2024 che sono da intendersi indicativi e suscettibili di variazioni

Costi di regolarizzazione:

- **Sanzione: €.1.000,00**

Questa situazione è riferita solamente alla sanzione forfettaria di 1.000 euro, senza accertamento del valore venale in base all'art. 37 del DPR 380/2001, per le opere eseguite in assenza di SCIA e non conformi, ma soggette a ripristino spontaneo da parte del proprietario, che è prevista nlla presentazione della SCIA in sanatoria corredata dal versamento di una sanzione amministrativa forfettaria in luogo della demolizione coattiva. La determinazione dell'importo della sanzione resta comunque soggetta alla valutazione dell'Ufficio Tecnico comunale, con il quale è opportuno interfacciarsi per conferma

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
- Aggiornamento planimetria catastale : €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il recupero del sottotetto ha comportato il superamento della S.L.P. massima consentita già totalmente utilizzata nel progetto edilizio.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CESANO MADERNO VIA DELLA TORRETTA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CESANO MADERNO Via della Torretta 3, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento alla via della Torretta 3 , ubicato in piano secondo composto da ampio soggiorno , due vani ed accessori , con pertinenziali: porzione di sottotetto e vano cantina in piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:
- foglio 1 particella 555 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: Via Della Torretta n.3 , piano: S1-2-3

Coerenze: L'appartamento confina con vano scale, appartamento di terzi, zona di rispetto . Il sottotetto confina con unità di terzi per tre lati, vano scale. La cantina confina con terrapieno , corridoio comune , unità di terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono A est: Desio, Seregno; a nord: Seveso; a ovest: Ceriano Laghetto, Cogliate; a sud: Bovisio-Masciago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
supermercato	nella media
farmacie	ottimo
biblioteca	al di sotto della media
palestra	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

autobus distante Mt. 170	buono
autostrada distante Km 14,4	nella media
tangenziale distante Km 10,00	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	nella media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	buono
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da ampio soggiorno con cucina abitabile, disimpegno , due bagni , due camere da letto e sottotetto aperto sul soggiorno e al quale si accede da scala provvisoria appoggiata al muro..Dotato di ottime finiture si presenta con iI pavimento in gres effetto cotto anticato in soggiorno e cucina , nei bagni con il pavimento sempre in gres e il rivestimento murario tipo mosaico nei colori pastello e a due tonalità , nelle camere con il pavimento in parquet. . I serramenti sono in legno alluminio con vetrocamera , il riscaldamento è a pavimento.

Il bene è dotato di due ampi terrazzi oltre alla cantina e al box doppio nel piano interrato.

Criticità riscontrate:

Il progetto edilizio autorizzato si presentava su un solo livello con Il piano sottotetto con accesso da botola posizionata nel vano scala comune e con destinazione non abitabile .

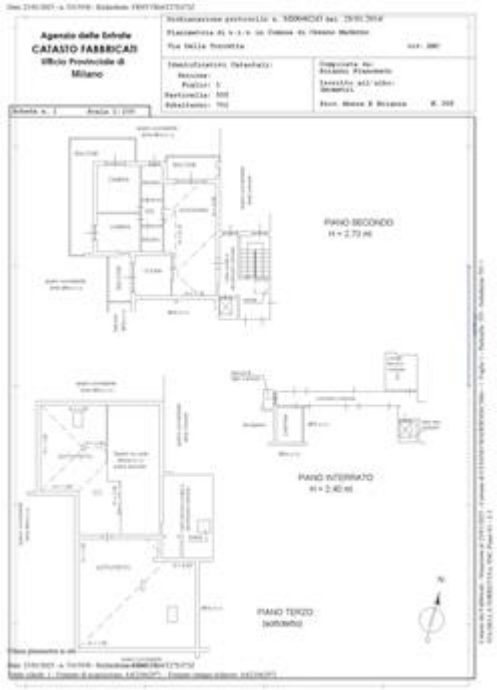
Tale situazione è stata realizzata mediante demolizione della soletta tra soggiorno e sottotetto consentendo l'affaccio di quest'ultimo sul locale sottostante . Il tetto, realizzato in legno è a vista nel soggiorno, che risulta a doppia altezza , e nel sottotetto . Si ritiene che l'intervento descritto , in assenza di titolo edilizio e senza requisiti per la sanatoria rappresenti una difformità sostanziale e non sanabile come specificato nel successivo paragrafo " sviluppo della valutazione "

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
Superficie commerciale appartamento e cantina	153,00	x	100 %	=	153,00
Totale:	**153,00**				**153,00**



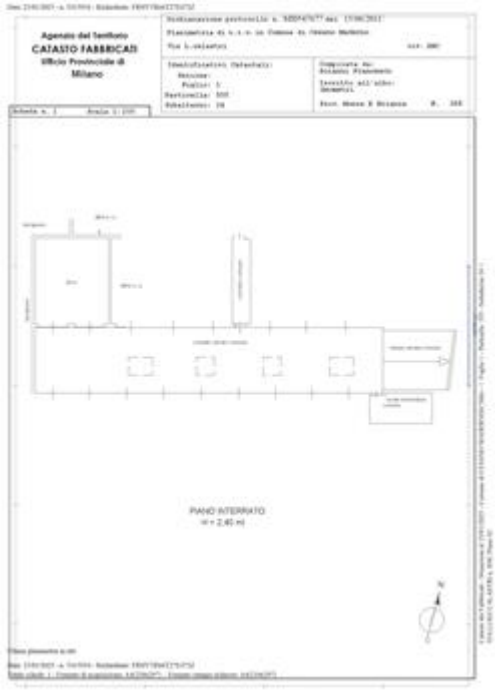
ACCESSORI:

box doppio.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 555 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 46 mq, rendita 149,67 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Calastri , piano: S1
  Coerenze: corsia comune, terrapieno, box di terzi , salvo se altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	50,00	x	50 %	=	25,00

Totale:	**50,00**	**25,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'edificio in cui è situato il bene si trova in zona semiperiferica in cui la tipologia immobiliare più diffusa è quella delle abitazioni civili e il cui livello di quotazioni residenziali ,rispetto alla media comunale ,è del -7,67% .Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale ed è un dato indicatore del grado di attrattività della zona che risulta quindi meno appetibile rispetto ad altre zone.La superficie commerciale del bene è stata calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) .In particolare la superficie utile netta calpestabile è stata calcolata al 100%,i muri perimetrali al 100% ,i muri perimetrali in comune al 50% , i terrazzi al 35% , la cantina al 25% e il box al 50%.
Il livello di quotazione tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile da stimare rispetto alla sua destinazione urbanistica, in particolar modo della appetibilità del contesto e della specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento oltre che sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia,dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione , basato su criteri oggettivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore.
Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il bene è in ottimo stato così come le facciate Per le condizioni interne ed esterne descritte , in particolare l'appetibilità del contesto e la specifica localizzazione rispetto alla media della zona omogenea di riferimento unite alle caratteristiche proprie del bene tra cui il livello di piano, finiture , stato di conservazione ed esposizione , il prezzo medio applicato più probabile al quale l'immobile potrebbe essere venduto è pari a €/mq 1.870,00

Come già evidenziato l'immobile oggetto di stima presenta una difformità edilizia sostanziale consistente nel recupero di parte del locale sottotetto che non ha comportato comunque un aumento di superficie abitabile com permanenza di persone , mantenendo catastalmente la destinazione di sottotetto come spazio accessorio all'unità immobiliare, si fa tuttavia presente che :

- La demolizione della soletta interpiano costuisce una modifica strutturale rilevante soggetta a deposito presso il genio Civile e pèrogetto redatto da tecnico abilitato.

- La trasformazione del soggiorno in vano a doppia altezza comporta una variazione del volume interno e quindi una modifica del progetto architettonico originario.

- sebbene il sottotetto parzialmente recuperato sia uno spazio abitabile senza permanenza di persone , quindi locale accessorio all'abitazione non collegato in modo permanente , l'affaccio e la doppia altezza ne implicano una connessione funzionale potenzialmente in contrasto con la destinazione originaria. Inoltre tale spazio rientra nel calcolo della Slp che è stata totalmente utilizzata nel progetto originario non consentendo di utilizzare , nell'eventuale sanatoria , superficie residua.

Tenuto conto quindi dell'assenza di titolo edilizio , della non sanabilità dell'intervento , della necessità di ripristino dello stato legittimo dei luoghi e della conseguente riduzione della commmerciabilità, si procede ad applicare :

- una decurtazione del valore del bene pari al 10% del valore commerciale stimato , a titolo di penalizzazione per l'abuso edilizio e la perdita di superficie utile ovvero che tiene conto quindi del rischio legale , della perdita di superficie regolare e dell'impatto su eventuali compravendite o mutui applicando quindi il prezzo di €/mq 1.680,00. La decurtazione è modesta per le motivazioni sopra esposte ovvero che la modifica al progetto originario non ha comportato aumento della consistenza dell'unità immobiliare che è stata mantenuta di 6,5 vani.

- la detrazione del costo stimato indicativo per il ripristino dell'originaria configurazione dei luoghi quantificato al par.8 " Conformità edilizia " secondo i prezzi medi dei Listini regionali Lombardia, Prezzario DEI e Quotazioni medie da imprese locali e professionisti della zona

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,00	x	1.680,00	=	**257.040,00**
Valore superficie accessori:	25,00	x	1.680,00	=	**42.000,00**
					299.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 299.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 299.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul “confronto diretto” che utilizza il prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cesano Maderno, agenzie: annunci immobiliari di beni simili venduti nella stessa zona, osservatori del mercato immobiliare BorsinoPro piattaforma professionale valutazione immobili,Banche dati aziendali, Agenzia delle Entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMI

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
B	appartamento	153,00	25,00	299.040,00	299.040,00
				299.040,00 €	**299.040,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 19.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 279.940,00**

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: **€. 279.940,00**

data 02/09/2026

il tecnico incaricato
ARCH. LORELLA MATASSINI