



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 1353/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO CASCINA NIGOZZA VIA RISORGIMENTO N. 165 CINISELLO BALSAMO

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Dott.ssa Maria Ester Palermo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2022



TECNICO INCARICATO:

**GIORGIO COMINOLI**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1353/2017

# LOTTO 1

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

**A**

**Rustico** a CINISELLO BALSAMO via Risorgimento 165, della superficie commerciale di circa **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di rustico posto a piano terra e primo di un datato edificio di corte con accesso diretto dall'area cortilizia sterrata comune, mediante portico dalla pubblica via.

**L'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto licenziato in Comune. Nel corso degli anni, sono state realizzate diverse opere abusive, mai autorizzate dall'ente, che hanno portato all'attuale stato dei luoghi e rappresentazione catastale (schede catastali datate 05/03/1993). Lo stato autorizzato è un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso rustico/stalla disposta su due piani priva di scala interna di collegamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 38, sub. 502, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 85,99 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, 165, piano: T,

Coerenze: a Nord: affaccio su cortile comune; a Est: altra proprietà; a Sud: proprietà Cassano o aventi causa; a Ovest: altra proprietà;

- foglio 8, particella 38, sub. 503, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 85,99 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 165, piano: 1,

Coerenze in un sol corpo: a Nord: affaccio su cortile comune; a Est: altra proprietà; a Sud: affaccio su altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/12/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore in qualità di proprietario. L'immobile è risultato stipato di oggetti vari.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, stipulato il 03/11/2017 a firma del Tribunale di Monza C.F. 85020470150 ai nn. 13246 di repertorio, trascritto il 21/11/2017 a Milano II ai nn. \_\_\_\_\_, a favore del Condominio Cascina Nigozza con sede in Cinisello Balsamo C.F. 94592240157, \_\_\_\_\_, derivante da verbale pignoramento immobili.

La presente trascrizione interessa le unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Cinisello Balsamo via Risorgimento 165 identificate catastalmente al Fg. 8, Particella 38, Sub. 502 e 503.

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:

**Dati in attesa di trasmissione da parte dell'amministratore pro-tempore.**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ in forza di atto di donazione (dal 17/10/2011), con atto stipulato il 17/10/2011 a firma della Dott.ssa \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ di repertorio, trascritto il 26/10/2011 a Milano II ai nn. 122516/74875.

Con il presente atto di donazione \_\_\_\_\_ accettava la quota di proprietà di 1/2 dalla divenendo così proprietario per l'intero.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2 ciascuno da data antecedente il ventennio e fino al 07/09/1992.

per la quota di 1/2 ciascuno (dal 07/09/1992 fino al 17/10/2011), con atto stipulato il 11/12/1992 a firma del Dott. Notaio \_\_\_\_\_ di repertorio e successivo atto di identificazione catastale in data 28/04/1993 Rep. 8654/333 a firma del \_\_\_\_\_ trascritto il 24/05/1993 ai nn.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio costruito anteriormente al 31 ottobre 1942. Si sottolinea come presso l'archivio del Comune di Cinisello Balsamo non ho reperito la pratica edilizia originaria ma esclusivamente le seguenti pratiche:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza edilizia n. 231/76,** \_\_\_\_\_, per lavori di apertura di porta, presentata il 14/09/1976, rilasciata il 14/10/1976.

**Concessione edilizia n. 152/80,** \_\_\_\_\_, per lavori di sistemazione locali, presentata il 08/05/1980 con il n. 933 di protocollo, **non ancora rilasciata, così come agibilità non ancora rilasciata.**

Si sottolinea che detta pratica edilizia è stata depositata a seguito del Rapporto di Servizio della Ripartizione Tecnica - Sez. Urbanistica del 28/04/1980 nel quale si rilevava che "*nella proprietà di \_\_\_\_\_ erano stati eseguiti lavori edili consistenti nella formazione di una scala in cemento armato di collegamento del piano terreno col I° piano, nella formazione di un muro di tamponamento al I° piano per la formazione di un terrazzo, nella formazione di una soletta in putrelle di ferro e tavelloni al I° piano per ricavare il sottotetto*". Successivamente è stata emessa ordinanza di diffida a demolire n. 73/80 per trasformazione di rustico con modifiche strutturali.

La C.E. 152/80 prevedeva la sistemazione dei locali, nello specifico "*formazione di scala interna, divisione del locale a piano terra, creazione di una veranda a piano primo e rifacimento della soletta, con destinazione d'uso rustico per deposito masserizie casalinghe, mobili usati, etc. con solo permanenza diurna, saltuaria del sottoscritto*". In data 16/06/1980 l'Ufficio Edilizia Privata - Sezione Urbanistica del Comune di Cinisello Balsamo, comunicava a \_\_\_\_\_ in riferimento alla Pratica Edilizia n. 152/80 prot. 933, il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12/06/1980: "*Si richiedono i calcoli planivolumetrici e la destinazione dei locali*".

Null'altro è stato depositato e la Concessione non è stata approvata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'unica pratica edilizia reperita con esito positivo e relativa alle u.i.u. oggetto di stima, fa riferimento "*all'apertura di una porta sul retro della stalla*" (P.E. 231/76); la successiva pratica depositata finalizzata alla sistemazione dei locali con destinazione rustico (P.E. 152/80), presentata a seguito di verbale del 28/04/1980 redatto dal Rapporto di Servizio della Ripartizione Tecnica - Sez. Urbanistica e dell'ordinanza di diffida a demolire n. 73/80 per trasformazione di rustico con modifiche strutturali **non è stata approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisello Balsamo.** Tutto quanto riportato è indicato anche nella comunicazione del Comune di Cinisello Balsamo, Ufficio Edilizia Privata del 02/03/1983 a cui si fa espresso riferimento. **Ne risulta pertanto**

**che le unità immobiliari oggetto di stima, così come si configurano all'attualità, sono abusive. Ne consegue che il loro stato concesso è quello di un'unica unità immobiliare con destinazione rustico/stalla disposta su due piani - terra e primo - priva di scala interna di collegamento.**

**Alla luce di quanto su esposto sarà necessario intraprendere un vero e proprio confronto con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinisello Balsamo per comprendere la situazione relativa alle unità immobiliari oggetto di stima in relazione anche all'intera situazione della Cascina Nigozza caratterizzata, alla data della menzionata Comunicazione dell'Ufficio Edilizia Privata del 02/03/1983, da "una situazione di abusivismo generalizzato per trasformazioni a scopo residenziale" per poter addivenire alla definizione di regolarizzazione, e/o fiscalizzazione (art. 33 e 34 TUE) e/o demolizione degli abusi e ripristino dei luoghi. La menzione alla fiscalizzazione è dettata dal fatto che le opere abusive realizzate interessano anche parti strutturali le cui demolizioni potrebbero incidere fortemente sulla staticità dell'intera struttura che si presenta già datata ed obsoleta e potrebbero quindi risultare non eseguibili (necessaria è una relazione di verifica della staticità dell'u.i.u.).**

**Il sottoscritto perito non è pertanto in grado definire la possibilità di sanare gli abusi e di conseguenza i relativi costi, siano essi di sanzione, fiscalizzazione e/o demolizioni e ripristino dei luoghi con le relative opere edili da eseguire e spese tecniche oltre ad eventuali oneri/sanzioni.**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le due unità immobiliari, così come attualmente accatastate, sono interessate da opere abusive in quanto il loro stato licenziato è quello di un'unica unità immobiliare con destinazione stalla (così come definita nell'unica pratica edilizia licenziata n. 231/76). Pertanto abusive risultano la realizzazione della soletta al I° piano, la scala interna in c.a. di collegamento tra piano terra e primo, la formazione del balcone a piano primo, le aperture esterne e la suddivisione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a fronte dell'Ordinanza di diffida a demolire n. 73/80 si dovrebbe prevedere la demolizione di tutto quanto indicato come difforme rispetto allo stato licenziato con ripristino dei luoghi, salvo diversi accordi con l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cinisello Balsamo, così come indicato al precedente punto 8.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le due unità immobiliari, così come attualmente accatastate, sono interessate da opere abusive in quanto il loro stato licenziato è quello di un'unica unità immobiliare con destinazione stalla (così come definita nell'unica pratica edilizia licenziata n. 231/76). Pertanto le attuali schede e visure catastali non rispecchiano in termini di rappresentazione grafica, di distribuzione interna, di numero di unità, di categoria, rendita e superficie catastale lo stato licenziato.

A seguito della regolarizzazione e/o fiscalizzazione e/o ripristino dei luoghi sarà necessario verificare la conformità delle attuali schede catastali ed eventualmente procedere con il loro aggiornamento.

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

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA RISORGIMENTO 165

## RUSTICO

### DI CUI AL PUNTO A

**Rustico** a CINISELLO BALSAMO via Risorgimento 165, della superficie commerciale di circa **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di rustico posto a piano terra e primo di un datato edificio di corte con accesso diretto dall'area cortilizia sterrata comune, mediante portico dalla pubblica via.

**L'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto licenziato in Comune. Nel corso degli anni, sono state realizzate diverse opere abusive, mai autorizzate dall'ente, che hanno portato all'attuale stato dei luoghi e rappresentazione catastale (schede catastali datate 05/03/1993). Lo stato autorizzato è un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso rustico/stalla disposta su due piani priva di scala interna di collegamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 38, sub. 502, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 85,99 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, 165, piano: T,

Coerenze: a Nord: affaccio su cortile comune; a Est: altra proprietà; a Sud: proprietà Cassano o aventi causa; a Ovest: altra proprietà;

- foglio 8, particella 38, sub. 503, (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 85,99 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento 165, piano: 1

Coerenze in un sol corpo: a Nord: affaccio su cortile comune; a Est: altra proprietà; a Sud: affaccio su altra proprietà; a Ovest: altra proprietà.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Nova Milanese, Muggiò, Monza, Sesto San Giovanni, Bresso e Cusano Milanino ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
supermercato  
centro commerciale

nella media   
nella media   
nella media 

#### COLLEGAMENTI

distante 1,50 Km SP151  
distante 1,50 Km A51 Tangenziale Nord di Milano  
distante 3,00 Km SS36 del Lago di Como e dello Spluga  
distante 2,50 Km SP35 Milano -Meda

buono   
buono   
buono   
buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:

nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	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.
- Le unità immobiliari si presentano in un generale scarso livello di manutenzione.

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	scarso	
<i>copertura</i> : a falde con manto di copertura in elementi lapidei	mediocre	

## Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : con cavi a vista conformità: non rilevabile	scarso	
--	--------	--

## Delle Componenti Edilizie:

<i>porta di ingresso</i> : realizzato in metallo	scarso	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	
<i>infissi esterni</i> : anta singola e doppia realizzati in metallo	scarso	

## 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
rustico	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>90,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 452/2016

Descrizione: Appartamento mq. 27, vano ingresso, una camera oltre bagno., 1

Indirizzo: Via Risorgimento , 165 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 959/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 49,51 al piano 1°, tre vani oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Risorgimento, 165 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/03/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 96/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 37., piano primo, locale unico adibito a soggiorno/cottura/letto, disimpegno, bagno., 1

Indirizzo: Via Risorgimento, 165 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 32.475,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 455/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 56, piano primo, composto da due locali, locale cottura e servizio., 1

Indirizzo: Quartiere Cascina Nigozza, Via Risorgimento, 165 Cinisello Balsamo, MI

Superfici accessorie:



Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 81.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 34.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Descrizione: depositi/magazzino piano seminterrato in vendita all'asta  
Superfici principali e secondarie: 122  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 61.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Descrizione: magazzino/deposito a piano seminterrato  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 538,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Descrizione: magazzino/deposito a piano strada  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da tutto quanto riportato in perizia in merito alla regolarità urbanistica/edilizia/catastale delle unità immobiliari di riferimento, lo scrivente perito ritiene di poter procedere con la stima del più probabile valore di mercato considerando l'attuale destinazione catastale e stato di fatto applicando il metodo per confronto così come indicato al successivo punto 9. A detto importo unitario (€/mq) individuato si applica un coefficiente riduttivo finalizzato alla quantificazione di un minor valore delle u.i.u. caratterizzate dalla particolare situazione di abuso riscontrata.

Il sottoscritto ha voluto riportare i riferimenti delle aggiudicazioni all'asta relativi a immobili residenziali siti all'interno di Cascina Nigozza per restituire il quadro valutativo del contesto di interesse; considerando che la destinazione residenziale ha una quotazione maggiore rispetto a quello di deposito/magazzino. In sintesi si evince che il valore unitario medio di aggiudicazione all'asta è stato di circa 800,00 €/mq.

Dall'analisi del mercato immobiliare, dalla consultazione con operatori immobiliari e dall'analisi degli asking price di immobili in vendita nella zona, con destinazione magazzino-deposito e con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, si evince che il valore unitario medio è pari a circa €/mq 550,00.

Dato lo sviluppo planimetrico delle unità immobiliari oggetto di stima (su due piani collegati da scala interna di ridotta larghezza), il loro stato conservativo e il contesto nel quale sono inserite, si stima come importo unitario 400,00 €/mq. Il coefficiente riduttivo è quantificato in - 40%, ottenendo così: €/mq 400,00 x - 40% = €m 240,00. Ne consegue che il più probabile valore di stima delle u.i.u. oggetto di pignoramento è di: €/mq 240,00 x 90 mq = **€21.600,00**.

**La stima finale è da considerarsi comprensiva 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 dalla semplice analisi visiva dei beni effettuati dal perito in fase di sopralluogo, in quanto tutti i costi derivanti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata del 15%.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>21.600,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 21.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 21.600,00</b>

### 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 Cinisello Balsamo 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).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano , ufficio del registro di Milano , conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Cinisello Balsamo

#### 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	rustico	90,00	0,00	21.600,00	21.600,00
				<b>21.600,00 €</b>	<b>21.600,00 €</b>

*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): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.600,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 3.240,00**

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: **€ 18.360,00**

data 12/12/2022

il tecnico incaricato  
GIORGIO COMINOLI