



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

381/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
COND MONTENERO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
geom. Emilio Italo Fiorin

CF:FRNMTL64B16B300B
con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25
telefono: 3477158399
email: geometra.fiorin@gmail.com
PEC: emilioitalo.fiorin@geopcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
381/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Monte Nero 7, della superficie commerciale di 92,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La quota di proprietà di 1/2 della signora è da intendersi in regime di separazione dei beni. Oggetto del presente procedimento è un appartamento a parte di un complesso residenziale (ex IACP di Milano) posto nell'immediata periferia Ovest del Comune di San Vittore Olona ove, dal civ. 7 della Via Montenero vi è l'accesso e scarico al corpo di fabbrica di cui è parte l'u.i. in premessa. Inoltre è importante significare che il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati plurifamiliari con una discreta area pertinenziale comune. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento della presente relazione è il corpo più piccolo con l'accesso sopra indicato ed è suddiviso in solo otto unità abitative disposti su quattro livelli (a partire dal piano rialzato; il corpo più grande ha accesso dal civico 9. L'appartamento, come detto, è posto a piano primo (secondo fuori terra), prospettante tre lati (Nord, Est e Sud) e, pertanto, ottimamente inserito nel corpo di fabbrica di cui è parte. E' suddiviso in soggiorno-cucina pranzo (l'angolo cottura e la relativa parete attrezzata sono ricavate direttamente nel soggiorno), un servizio igienico dotato di tutti gli elementi sanitari essenziali, nello specifico piatto doccia e attacco lavatrice; debitamente disimpegnate vi sono tre camere da letto. Il soggiorno è anche dotato di un balcone, prospettante il fronte Nord e Est della superficie di mq. 4,00 ca. La superficie utile interna dell'appartamento è stimata in ca 70 mq., quella lorda (al netto del balcone) comprensiva dei muri perimetrali e delle porzioni comuni dei muri divisorii con l'altra unità imm.re e il vano scala è pari a ca mq.90. L'altezza interna dei locali è pari a mt. 2,80 ca. **Occorre inoltre segnalare che l'appartamento è stato recentemente sistemato nei pavimenti, rivestimenti, nei sanitari e nelle porte interne; inoltre è in corso di ultimazione un intervento migliorativo della classe tipologica legata al risparmio energetico che chiaramente aumenta le prestazioni dell'intero complesso.**

Come specificato in seguito la questione della cantina, mancante dalla planimetria catastale (pur riportata e descritta in atto di provenienza) e la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disguidi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene. Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento" , unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo. A parere dello scrivente occorre una formale deliberazione assembleare (non vi è altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificheranno le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, concordato e accettato da tutti i Condomini dello stabile (necessita pertanto successivamente una rettifica con formale atto notarile, ai fini della regolare trascrizione del medesimo accordo). A fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) e dell'attuale utilizzo da parte dell'inquilino di una cantina aperta e senza una serratura di chiusura, lo scrivente non può garantire, come sopra specificato, la sua esatta localizzazione. **Pertanto viene esclusa dalla presente relazione di stima.** Si precisa che il livello dell'appartamento è il 1° (2° fuori terra per la presenta del piano rialzato).



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (secondo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,80 mt. ca. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Nero 7-9, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda presentata il 26-08-1958 (scheda E n. 0138225)

Coerenze: - da Nord ed in senso orario: - affaccio su corte comune - affaccio su corte comune - affaccio su corte comune - a.u.i. e vano scala comune

Come specificato in seguito la questione della cantina, mancante dalla planimetria catastale (pur riportata e descritta in atto di provenienza) e la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disguidi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene. Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento" , unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo. A parere dello scrivente occorre una formale deliberazione assembleare (non vi è altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificheranno le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, concordato e accettato da tutti i Condomini dello stabile (necessita pertanto successivamente una rettifica con formale atto notarile, ai fini della regolare trascrizione del medesimo accordo). A fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) e dell'attuale utilizzo da parte dell'inquilino di una cantina aperta e senza una serratura di chiusura, lo scrivente non può garantire la sua esatta localizzazione. Pertanto viene esclusa dalla presente relazione di stima. Si precisa che il livello dell'appartamento è il 1° (2° fuori terra per la presenta del piano rialzato).

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.180,00
Data della valutazione:	28/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ANNUALE-LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA, stipulato il 02/02/2020, con scadenza il 01/02/2021, registrato il 01/07/2020 a SERVIZIO TELEMATICO ai nn. 20070115594266911 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 9.600,00 ANNUI (COMPRESIVO DI SPESE COND.).

Il nucleo familiare dell'inquilino è composto oltre che dalla titolare del contratto di locazione (scaduto) anche da due figli. L'appartamento è totalmente arredato.

Il sopralluogo, unitamente al tecnico della Spett.le Igvg è avvenuto lo scorso 12-01-2024 alle ore 9,15. Vi è stata la piena disponibilità per acconsentire il ns. accesso da parte dell'inquilina.

Si conferma la tipologia di contratto ANNUALE DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (**scaduto**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La questione della cantina, mancante dalla planimetria catastale (pur riportata e descritta in atto di provenienza) e la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disagi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene. Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento" , unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo. **A parere dello scrivente occorre una formale deliberazione assembleare (non vi è altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificheranno le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, concordato e accettato da tutti i Condomini dello stabile** (necessita pertanto successivamente una rettifica con formale atto notarile, ai fini della regolare trascrizione del medesimo accordo). A fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) e dell'attuale utilizzo da parte dell'inquilino di una cantina aperta e senza una serratura di chiusura, lo scrivente non può garantire, come sopra specificato, la sua esatta localizzazione. Pertanto viene esclusa dalla presente relazione di stima.

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** attiva, stipulata il 02/10/2006 a firma di Tribunale di Rho ai nn. 332/2006 di



repertorio, iscritta il 27/03/2014 a Milano II ai nn. 26286 / 4037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Rho del 02.10.2006 n. 332/2006.

Importo ipoteca: 9.659,11.

Importo capitale: 5.561,85.

La formalità è riferita solamente a alla quota indivisa di piena proprietà pari a 1/2 della SIg.ra S. Loredana

ipoteca **legale**, iscritta il 11/12/2017 a Milano II ai nn. 149705 / 27850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale/concessione amm.va-riscossione .

Importo ipoteca: 119.433,88.

Importo capitale: 59.716,94.

La formalità è riferita solamente a alla quota indivisa di piena proprietà pari a 1/2 del Sig. C. Gaetano

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 30/12/2022 a Milano II ai nn. 188188 / 37380, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 194.000,00.

Importo capitale: 97.000,00.

In rinnovazione di precedente ipoteca volontaria iscritta a Milano II 06.02.2003 n. 21260/2943. A garanzia di contratto di mutuo stipulato con atto del Dott. Fabio Diaferia di Milano il 04.02.2003 al n. 6398 di repertorio

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/10/2023 a firma di Tribunale di Buto A. ai nn. 6306 di repertorio, trascritta il 22/11/2023 a Milano II ai nn. 158020 / 110548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Risulta un credito pari a € 17.008,42 per solo capitale oltre spese di procedura, onorari ecc.

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:	€. 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 17.008,42
Millesimi condominiali:	50,440 millesimi

Ulteriori avvertenze:

E' in ultimazione, relativamente al Condominio di cui è parte l'unità abitativa in premessa, l'efficientamento energetico (pratica 110%).

La gestione condominiale annua è gestita dal 01 settembre al 31 agosto dell'anno successivo.

Si ricorda la questione più volte espressa della cantina.

L'importo annuo è ovviamente indicativo e determinato dalla documentazione fornita dall'Amm.re dello stabile per gli anni pregressi e per quello in corso.

L'importo delle spese condominiali scadute è desunto dalla documentazione fornita dall'Amm.re dello stabile (a far data dal 05-06-2023).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si ricorda la questione della cantina più volte espressa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 DI PIENA PROPRIETA' (1/2 ciascuno), in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/02/2003 a firma di Dott. F. Diaferia di Milano ai nn. 6397 rep. di repertorio, trascritto il 06/02/2003 a Milano II ai nn. 21257 / 14522.

Il titolo è riferito solamente a all'U.i. di cui alla presente relazione.

Si richiama la questione della cantina più volte citata. Il diritto spettante alla comproprietaria è indicato come "in regime di separazione dei beni"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare della presente relazione è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (nello specifico realizzato in forza di N.O. n. 11 del 16.05.1956 / fabbricato minore denominato n. "2 piccolo").

L'agibilità del fabbricato e' stata rilasciata il 23.03.1960 (pratica 11/7-1960).

Non in ultimo e per grado di importanza, occorre ricordare l'intervento migliorativo dell'intero fabbricato con la pratica di risanamento energetico del "110%" in corso di ultimazione.

L'accesso agli atti abilitativi comunali presso l'Uff. Tecnico comunale di San Vittore non si è potuto svolgere per il mancato recupero della relativa pratica edilizia sopra citata. Vi è stata una fattiva e responsabile collaborazione da parte dell'attuale Amministratore pro tempore del Condominio che ci ha fornito un Suo precedente accesso agli atti (favorevole) presso il Comune di San Vittore Olona (la Sua istanza si era resa necessaria per la pratica in corso di ultimazione del "110%".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vi è la questione della cantina, come in seguito descritta, non riportata planimetricamente nella scheda catastale in sede di acquisizione da parte degli Esecutati e, conseguentemente, non consente una sua localizzazione certa; viene pertanto esclusa dalla presente relazione di stima. Seppur descritta in atto di provenienza, la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disguidi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene.

Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento", unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo.

A parere dello scrivente occorre regolarizzare, unitamente ad altre situazioni simile del medesimo corpo di fabbrica, con una formale deliberazione assembleare (non vedo altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificano le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, a fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) - in modo univoco e certo - per quanto riguarda la sua assegnazione



all'appartamento qui trattato.

Resterebbe la soluzione qui prospettata e come sopra indicato, di una deliberazione assembleare che potrebbe, in via teorica, certificare e definire la spettanza del singolo appartamento per la rispettiva cantina in uso, in piena accettazione e condivisione di tutti i Condomini (*è presumibile anche che sia necessario un atto notarile di assegnazione, a definitiva chiusura della vertenza*).

In seguito l'assegnatario/acquirente potrà effettuare la fusione catastale di detta cantina con il proprio appartamento, incaricando un professionista abilitato ad eseguire la predetta variazione catastale giustificata e autorizzata, appunto, dalla deliberazione assembleare sopra citata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e, nello specifico, la rimozione della parete divisoria dell'angolo cottura (ora ricompreso nel soggiorno pranzo), la modifica dell'ingresso del soggiorno, oltre l'allargamento del servizio igienico, a discapito del soggiorno, di ca 40/50 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di accertamento di conformità / c.i.l.a. in sanatoria per opere interne eseguite in assenza di atto abilitativo

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia di sanatoria, oblazione, diritti comunali e competenze professionista abilitato: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a all'accertamento di conformità delle opere sopra descritte realizzate in assenza di atto abilitativo.

La cantina, più volte richiamata, è esclusa dalla presente; inoltre una sua sistemazione urbanistica-edilizia dovrà essere valutata nel contesto delle varie proprietà del medesimo piano e di altri Condomini.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la mancanza della cantinola e quella relative alle modifiche realizzate e descritte nella parte di conf. edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di variazione per le opere interne (competenze e spese del professionista incaricato per l'aggiornamento): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alle modifiche interne realizzate, per la cantina resta quanto più volte espresso circa la sua reale ubicazione.

La cantina, più volte richiamata, è esclusa dalla presente; inoltre una sua sistemazione urbanistica-edilizia e catastale dovrà essere valutata nel contesto delle varie proprietà del medesimo piano e di altri Condomini.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto descritto per la parte edilizia



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a alla sanatoria delle opere interne eseguite.

La cantina, più volte richiamata, è esclusa dalla presente; inoltre una sua sistemazione urbanistica-edilizia dovrà essere valutata nel contesto delle varie proprietà del medesimo piano e di altri Condomini.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel titolo di provenienza si cita la cantina che non è descritta nella relativa planimetria catastale dell'unità imm.re

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri connessi con le delibere assembleari necessarie, spese di gestione, Amm.re dello stabile, nuova pratica catastale, professionista incaricato: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla necessità di formalizzare, in sede assembleare, la cantina pertinenziale (probabilmente con quella già in uso e indicata dall'Amm.re del Complesso).

A seguito della verbalizzazione assembleare e dell'ipotetico atto notarile conseguenziale si dovrà procedere nuovamente con la pratica catastale docfa di aggiornamento per l'inserimento della cantina.

La questione qui trattata è vista come una libera scelta dell'acquirente/assegnatario che, a fronte della mancanza della cantina, potrebbe procedere con l'iter più volte indicato per acquisirla. Vi è un margine di rischio di non poter addivenire alla conclusione del progetto e, pertanto, visto anche l'impossibilità di definire una consistenza precisa del medesimo vano, è esclusa dalla valutazione generale del bene immobiliare. Resta la convinzione che l'onere indicato deve essere dedotto dal valore di stima (anche in funzione dei rischi di non riuscita del progetto di acquisizione di detta cantina come, tra i più importanti, la necessaria e favorevole deliberazione assembleare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo scrivente non ha potuto recuperare in loco le certificazioni di conformità degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- assistenza di Azienda specializzata per il recupero del certificato di conformità imp. elettrico: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a al recupero del certificato di conformità dell'imp. elettrico privato interno ed eventuali costi per adattamenti vari.

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA MONTE NERO 7

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA Via Monte Nero 7, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La quota di proprietà di 1/2 della signora è da intendersi in regime di separazione dei beni. Oggetto del presente procedimento è un appartamento a parte di un complesso residenziale (ex IACP di Milano) posto nell'immediata periferia Ovest del Comune di San Vittore Olona ove, dal civ. 7 della Via Montenero vi è l'accesso e scarico al corpo di fabbrica di cui è parte l'u.i. in premessa. Inoltre è importante significare che il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati plurifamiliari con una discreta area pertinenziale comune. Il fabbricato in cui insiste l'appartamento della presente relazione è il corpo più piccolo con l'accesso sopra indicato ed è suddiviso in solo otto unità abitative disposti su quattro livelli (a partire dal piano rialzato; il corpo più grande ha accesso dal civico 9. L'appartamento, come detto, è posto a piano primo (secondo fuori terra), prospettante tre lati (Nord, Est e Sud) e, pertanto, ottimamente inserito nel corpo di fabbrica di cui è parte. E' suddiviso in soggiorno-cucina pranzo (l'angolo cottura e la relativa parete attrezzata sono ricavate direttamente nel soggiorno), un servizio igienico dotato di tutti gli elementi sanitari essenziali, nello specifico piatto doccia e attacco lavatrice; debitamente disimpegnate vi sono tre camere da letto. Il soggiorno è anche dotato di un balcone, prospettante il fronte Nord e Est della superficie di mq. 4,00 ca. La superficie utile interna dell'appartamento è stimata in ca 70 mq., quella lorda (al netto del balcone) comprensiva dei muri perimetrali e delle porzioni comuni dei muri divisorii con l'altra unità imm.re e il vano scala è pari a ca mq.90. L'altezza interna dei locali è pari a mt. 2,80 ca. **Occorre inoltre segnalare che l'appartamento è stato recentemente sistemato nei pavimenti, rivestimenti, nei sanitari e nelle porte interne: inoltre è in corso di ultimazione un intervento migliorativo della classe tipologica legata al risparmio energetico che chiaramente aumenta le prestazioni dell'intero complesso.**

Come specificato in seguito la questione della cantina, mancante dalla planimetria catastale (pur riportata e descritta in atto di provenienza) e la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disguidi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene. Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento", unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo. A parere dello scrivente occorre una formale deliberazione assembleare (non vi è altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificheranno le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, concordato e accettato da tutti i Condomini dello stabile (necessita pertanto successivamente una rettifica con formale atto notarile, ai fini della regolare trascrizione del medesimo accordo). A fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) e dell'attuale utilizzo da parte dell'inquilino di una cantina aperta e senza una serratura di chiusura, lo scrivente non può garantire, come sopra specificato, la sua esatta localizzazione. **Pertanto viene esclusa dalla presente relazione di stima.** Si precisa che il livello dell'appartamento è il 1° (2° fuori terra per la presenta del piano rialzato).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (secondo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,80 mt. ca. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 291,28 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Nero 7-9, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda presentata il 26-08-1958 (scheda E n. 0138225)

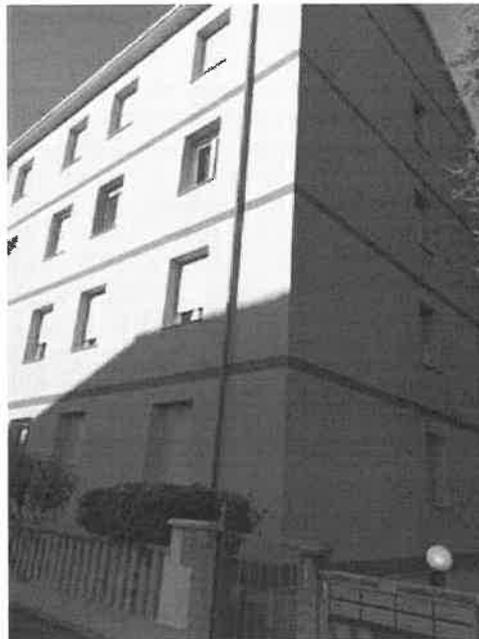
Coerenze: - da Nord ed in senso orario: - affaccio su corte comune - affaccio su corte comune



- affaccio su corte comune - a.u.i. e vano scala comune

Come specificato in seguito la questione della cantina, mancante dalla planimetria catastale (pur riportata e descritta in atto di provenienza) e la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disguidi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene. Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento" , unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo. A parere dello scrivente occorre una formale deliberazione assembleare (non vi è altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificheranno le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, concordato e accettato da tutti i Condomini dello stabile (necessita pertanto successivamente una rettifica con formale atto notarile, ai fini della regolare trascrizione del medesimo accordo). A fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) e dell'attuale utilizzo da parte dell'inquilino di una cantina aperta e senza una serratura di chiusura, lo scrivente non può garantire la sua esatta localizzazione. Pertanto viene esclusa dalla presente relazione di stima. Si precisa che il livello dell'appartamento è il 1° (2° fuori terra per la presenta del piano rialzato).

L'intero edificio sviluppa cinque piani, quattro piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 2023.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Garolfo, Parabiago, Canegrate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco sovracomunale di San Vittore Olona / Fiume Olona con i suoi mulini.



ferrovia distante 4 km
 autostrada distante 5 km

di provenienza qualità ★★★★★★★★
 sotto qualità ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella qualità ★★★★★★★★

esposizione:

nella qualità ★★★★★★★★

luminosità:

nella qualità ★★★★★★★★

panoramicità:

sotto qualità ★★★★★★★★

impianti tecnici:

di fatto della qualità ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

sotto qualità ★★★★★★★★

servizi:

di fatto della qualità ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a parte di un complesso residenziale suddiviso in due indipendenti corpi di fabbrica; il corpo di fabbrica (più piccolo) ove è posizionata l'unità abitativa in oggetto, è composto da otto appartamenti disposti su quattro livelli fuori terra (due appartamenti per piano). **Lo stato conservativo (dell'intero fabbricato e dell'appartamento) è buono anche per la recente sistemazione delle parti comuni del condominio e per le finiture interne dell'appartamento. L'appartamento è suddiviso in quattro locali (di cui tre camere da letto) oltre servizi (angolo cottura presente in soggiorno e un servizio igienico).** Si precisa che il soggiorno è dotato anche di un balcone. Le finiture interne sono in ceramica per i pavimenti e nel servizio igienico (comprensivo dei rivestimenti alle pareti); serramenti interno in legno impellicciato a battente e/o del tipo scorrevole. Serramenti esterni in pvc dotati di doppi vetri.

Si evidenzia la particolarità della cantinola non rappresentata nella planimetria e la necessità di escluderla dalla presente relazione di stima (pur riportata e descritta in atto di provenienza) e la sua localizzazione non è di certa ubicazione. L'Amm.re pro-tempore dello stabile ci ha gentilmente indicato la cantinola pertinenziale a margine, riportandola su altra planimetria di altra proprietà imm.re. Ne consegue, a ns. modesto avviso, che non vi è la certezza, da formali atti notarili, della sua localizzazione. La necessità di aggiornare la planimetria, inserendo la cantina, potrebbe procurare disguidi, anche pesanti, successivamente all'assegnazione del bene. Inoltre, a livello urbanistico, lo spazio occupato oggi dalla cantinola e, a tutti gli effetti, spazio comune per "vano comune a disposizione dell'impianto di riscaldamento" , unitamente ad altri spazi adiacenti al medesimo. A parere dello scrivente occorre una formale deliberazione assembleare (non vi è altro modo per uscire da questa situazione) ove si certificheranno le varie cantinole in assegnazione ai singoli appartamenti, concordato e accettato da tutti i Condomini dello stabile (necessita pertanto successivamente una rettifica con formale atto notarile, ai fini della regolare trascrizione del medesimo accordo). A fronte della mancata rappresentazione in sede di acquisizione da parte degli Esecutati (anno 2003) e dell'attuale utilizzo da parte dell'inquilino di una cantina aperta e senza una serratura di chiusura, lo scrivente non può garantire, come sopra specificato, la sua esatta localizzazione **(oltretutto e sotto l'aspetto puramente urbanistico-edilizio, lo spazio di cui è parte è un "uso comune" all'intero stabile, come diverse altre cantine). Pertanto viene esclusa dalla presente relazione di stima.**

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello scorrevole manuale realizzato in acciaio e ferro

nella qualità ★★★★★★★★

infissi esterni: ad ante realizzati in in pvc. doppi vetri

sotto qualità ★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella qualità ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in lastre grecate con coibentazione in fornite di coibentazione

sotto qualità ★★★★★★★★



propria

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in esterna co cappotto , il rivestimento è realizzato in rasatura ai silicati	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento e marmette	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco gesso	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> a battente realizzate in alluminio e vetro. riferito al portone di ingresso al fabbricato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in rasatura ai silicati	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e parete attrezzata ang. cottura realizzato in ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> centrale (condominiale) con rivestimento in marmo. parapetto in ferro con corrimano	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> videocitofono conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>condizionamento:</i> apparecchio esterno con alimentazione a elettrico con diffusori in interno conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> condominiale la reti di smaltimento è realizzata in tubazione suborizzontale con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> rete singola per ogni u.i. con alimentazione a gas metano cittadino conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> tubaz sottotraccia con alimentazione in acqua erogata dell'acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> condominiale con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. dotati di contabilizzatori calore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. parapetto in parte in muratura e in parte in ferro e vetro stampato nazionale	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde inclinate costruita in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solette in laterocemento gettate in opera	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato gettato in opera	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

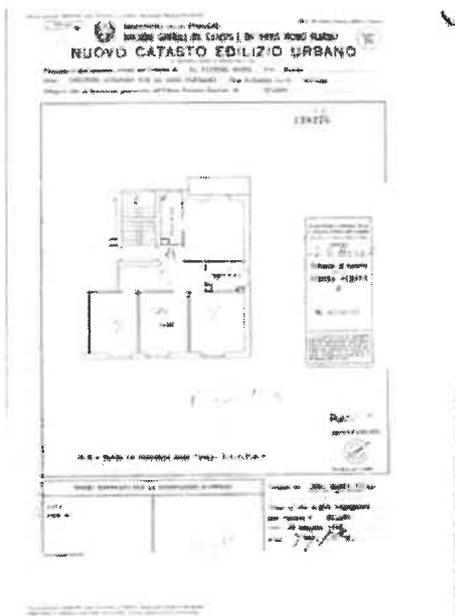
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone	4,00	x	50 %	=	2,00



Totale:

94,00

92,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- **ricerca dei dati di mercato** e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- **determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario** del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 1.000,00 e i € 1.200,00 (su base della superficie lorda commerciale) per l'anno di riferimento precedente. Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati residenziali.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile



può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata e, per la tipologia di fabbricato a servizio; il valore è da considerare varia tra i € 1.100,00 e i € 1.200,00.

in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all'anno passato (2023), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni e, non in ultimo, per il breve periodo intercorso dall'anno scorso, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) per immobili simili, compreso tra i € 1.000,00 e € 1.200,00

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione del balcone pertinenziale, indice ampiamente collaudato e utilizzato per il mercato immobiliare..

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di San Vittore Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla presunta necessità di "vendere", hanno conservato valori stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione.
- Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale **e non in ultimo per grado di importanza, l'intervento migliorativo del fabbricato con la pratica di risanamento energetico del "110%"**

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:



- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima (il solo appartamento) in € 1.000,00 / mq. (Euro Mille/00 al metro quadrato)

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della ns. conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è la seguente:

mq. 92,00 x € 1.000,00/mq. = € 92.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,00	x	1.000,00	=	92.000,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 92.000,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 92.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 1.000,00 e i € 1.200,00 (su base della superficie lorda commerciale) per l'anno di riferimento precedente. Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati residenziali.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata e, per la tipologia di fabbricato a servizio; il valore è da considerare varia tra i € 1.100,00 e i € 1.200,00.

in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all'anno passato (2023), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni e, non in ultimo, per il breve periodo intercorso dall'anno scorso, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.



Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) per immobili simili, compreso tra i € 1.000,00 e € 1.200,00

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione del balcone pertinenziale, indice ampiamente collaudato e utilizzato per il mercato immobiliare..

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di San Vittore Olona, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla presunta necessità di "vendere", hanno conservato valori stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale e, non in ultimo per grado di importanza, l'intervento migliorativo del fabbricato con la pratica di risanamento energetico del "110%"

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 1.000,00 / mq. (Euro Mille/00 al metro quadrato)

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della ns. conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è la seguente:

mq. 92,00 x € 1.000,00/mq. = € 92.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano (Milano II), ufficio tecnico di San Vittore Olona

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	92,00	0,00	92.000,00	92.000,00
				92.000,00 €	92.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unica unità immobiliare di cui alla presente relazione peritale, con particolare riferimento alle quote spettanti ai comproprietari, non è in nessun modo divisibile e la sua cessione dovrà avvenire per l'intera quota di piena proprietà, trattandosi di appartamento che non consente una ripartizione e/o una suddivisione in due parti distinte.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.220,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.180,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.180,00**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
geom. Emilio Italo Fiorin





Comune: (MI) SAN VITTORE OLONA
 Foglio: 3
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Protocollo pratica T15589/2023
 12-Dic-2023 7:28:16

N=5048000

E=1494700

1 Particella: 47

Ispezione telematica

Motivazione ESEC IMMOBILIARE

n. T1 343296 del 12/12/2023

Inizio ispezione 12/12/2023 16:41:27

Richiedente FRNMTL per conto di
FRNMTL64B16B300B

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21257

Registro particolare n. 14522

Presentazione n. 713 del 06/02/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/02/2003
Notaio DIAFERIA FABIO
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 6397
Codice fiscale DFR FBA 64A14 F205 A

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 12

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I409 - SAN VITTORE OLONA (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 47 Subalterno 3
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6 vani
Indirizzo VIA MONTE NERO N. civico 7/9
Piano 1-S1



Ispezione telematica

Motivazione ESEC IMMOBILIARE

n. T1 343296 del 12/12/2023

Inizio ispezione 12/12/2023 16:41:27

Richiedente FRNMTL per conto di
FRNMTL64B16B300B

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21257

Registro particolare n. 14522

Presentazione n. 713 del 06/02/2003

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nato il

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome

Nata il

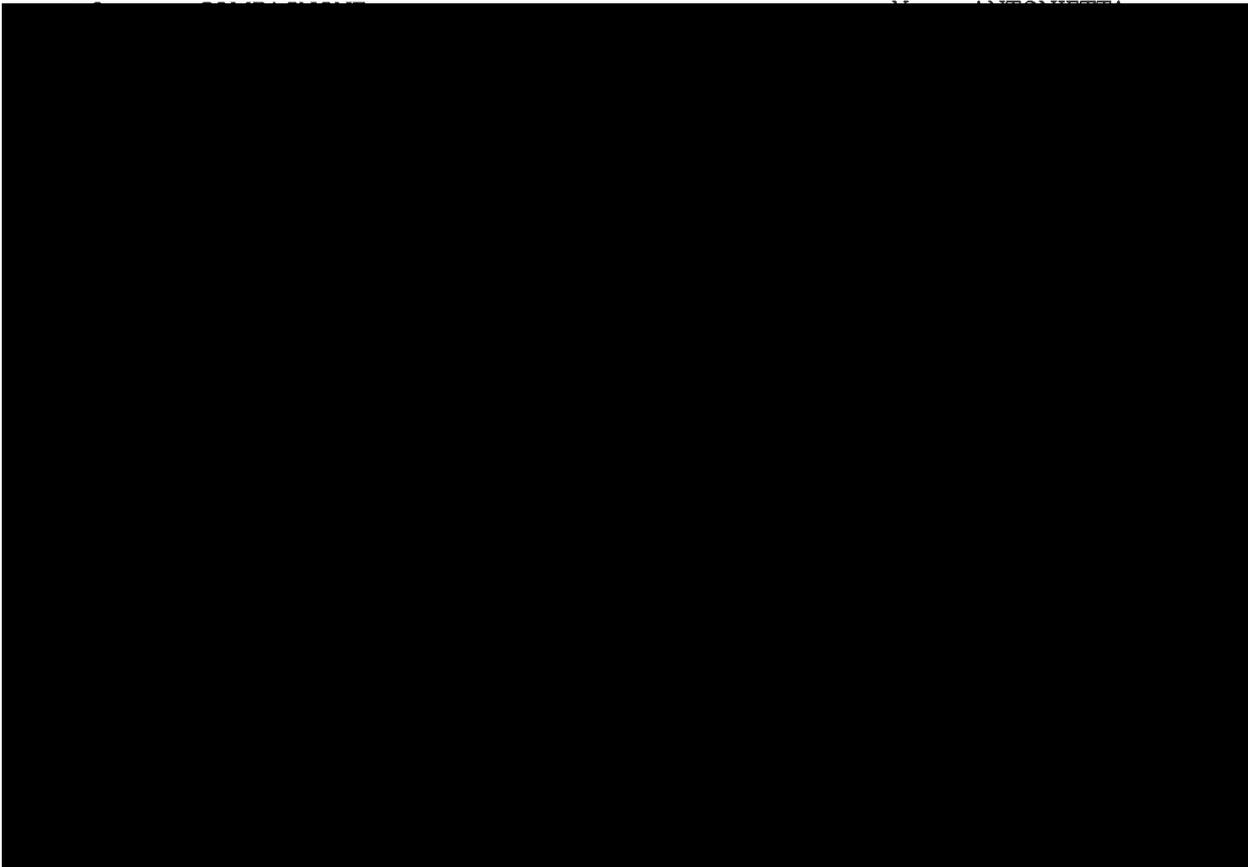
Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -



Ispezione telematica

Motivazione ESEC IMMOBILIARE

n. T1 343296 del 12/12/2023

Inizio ispezione 12/12/2023 16:41:27

Richiedente FRNMTL per conto di
FRNMTL64B16B300B

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21257

Registro particolare n. 14522

Presentazione n. 713 del 06/02/2003

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 6 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12

Soggetto n. 7 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 8 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 9 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 10 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 11 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 12 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12

Ispezione telematica

Motivazione ESEC IMMOBILIARE

n. T1 343296 del 12/12/2023

Inizio ispezione 12/12/2023 16:41:27

Richiedente FRNMTL per conto di
FRNMTL64B16B300B

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21257

Registro particolare n. 14522

Presentazione n. 713 del 06/02/2003

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SONO COMPRESI NELLA COMPRAVENDITA TUTTI I DIRITTI DI COMPROPRIETA SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO INDIVIDUATE DALL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, IN PROPORZIONE ALLE QUOTE DI SPETTANZA.

MODULARIO
F. - Conf. N. P. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

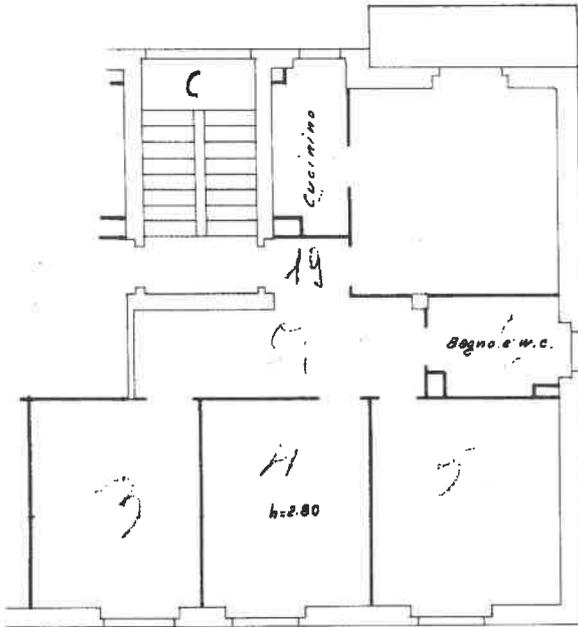
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. VITTORE OLONA Via Nuova

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

138226



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
P. PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 Aprile 1938, n. 652)

COMUNE
di S. Vittore

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDE NUMERO
E

N° 0138226

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1938, n. 652.

Handwritten signature

PIANO 1°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

N.B. - Tutte le coerenze sono "prop. I.A.C.P.M."

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compilata dal ING. MARIO VILLA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de gli ingegneri
della Provincia di MILANO

DATA 29 maggio 1958

Firma: *Mario Villa*

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)**

Foglio 3 Particella 47 Subalterno 3

Partita: 734

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)**

Foglio 3 Particella 47

Classamento:

Rendita: **Euro 291,28**

Rendita: **Lire 564.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

Foglio 3 Particella 47 Subalterno 3

Indirizzo: VIA MONTE NERO n. 7-9 Piano S1 - 1

Dati di superficie: Totale: **95 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **93 m²**

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)**

Foglio 3 Particella 47 Subalterno 3

> **Indirizzo**

 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)**
Foglio **3** Particella **47** Subalterno **3**
VIA MONTE NERO n. 7-9 Piano S1 - 1
Partita: **734**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)**
Foglio **3** Particella **47** Subalterno **3**
Rendita: Lire **1.272**
Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **734**

 **dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)**
Foglio **3** Particella **47** Subalterno **3**
Rendita: Euro **291,28**
Rendita: Lire **564.000**
Categoria **A/3^o**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **734**

> **Dati di superficie**

 **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Immobile attuale Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
Comune di **SAN VITTORE OLONA (I409) (MI)** 26/08/1958, prot. n. 000000023
Foglio **3** Particella **47** Subalterno **3**
Totale: **95 m²**
Totale escluse aree scoperte : **93 m²**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN VITTORE OLONA (I409)(MI) Foglio 3 Particella 47 Sub. 3

> 1. ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO

📅 dall'impianto al 11/04/1980 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 11/04/1980 al 15/05/1980
Diritto di: Da verificare coniuge in com. legale (deriva dall'atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 11/04/1980 Pubblico ufficiale CARUGATI SALVATORE Sede LEGNANO (MI) Repertorio n. 31915 Sede LEGNANO (MI) Registrazione n. 1217 registrato in data 24/04/1980 - VENDITA Voltura n. 166232/1980 in atti dal 09/03/1994

📅 dal 11/04/1980 al 15/05/1980
Diritto di: Da verificare coniuge in com. legale (deriva dall'atto 2)

📅 dal 15/05/1980 al 11/07/1999
Diritto di: Da verificare coniuge in com. legale (deriva dall'atto 3)

3. SCRITTURA PRIVATA del 15/05/1980 Pubblico ufficiale CARUGATI SALVATORE Sede LEGNANO (MI) Repertorio n. 33685 Sede LEGNANO (MI) Registrazione n. 1424 registrato in data 27/05/1980 - VENDITA Voltura n. 170130.1/1980 in atti dal 09/03/1994

📅 dal 15/05/1980 al 11/07/1999
Diritto di: Da verificare coniuge in com. legale (deriva dall'atto 3)

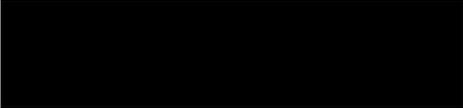
📅 dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)

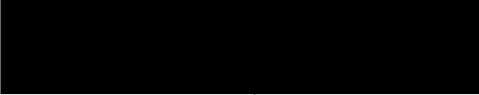
4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/07/1999 - SUCCESSIONE INTETSTATA Voltura n. 361140.1/1999 - Pratica n. 532461 in atti dal 28/05/2001

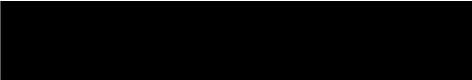
📅 dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)

📅 dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)

📅 dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)

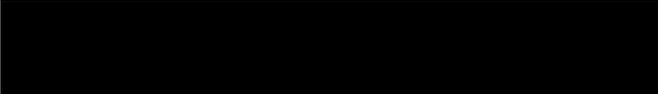

☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 11/07/1999 al 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/12 (deriva dall'atto 4)


☞ dal 04/02/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)


Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 04/02/2003 Pubblico ufficiale DIAFERIA
FABIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 6397 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14522.1/2003
Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 17/03/2003

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico*





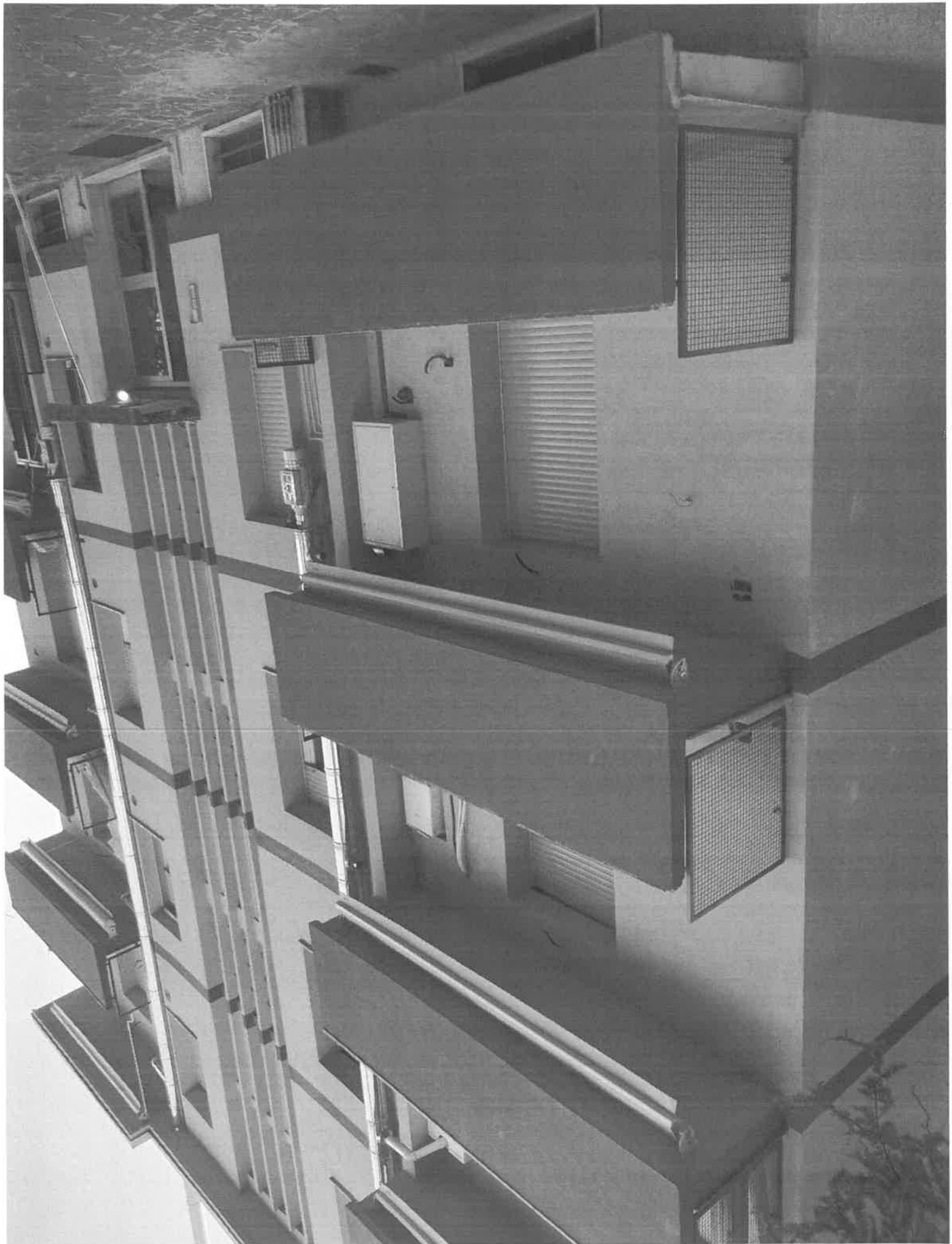
















Condominio MONTE NERO
Via Monte nero 7/9
San Vittore Olona

bozza

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art.1 Le norme del presente regolamento riguardano lo stabile denominato Condominio MONTE NERO sito in Via Monte Nero 7/9 - San vittore Olona -

Art.2 Ogni comproprietario è obbligato ad attenersi al presente regolamento in via reale e personale, tanto in proprio quanto per i propri eredi ed aventi causa, ed è responsabile in solido e personalmente per le obbligazioni ivi previste. Saranno comunque osservate le norme del codice civile in materia di comunione e condominio.

Art.3 Tutti i locali e gli impianti a servizio del condominio, sono dichiarati di uso e di proprietà comune e devono intendersi indivisibile e irrinunciabili con riferimento all'art. 1117 c.c.

I proprietari hanno proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni in particolare sono comuni e pro indiviso salvo quanto diversamente indicato dagli atti di compravendita individuale:

- l'area determinata entro i confini dello stabile
- gli anditi, i porticati, gli ingressi, i giardini e il cortile, non indicati come proprietà privata nei rogiti e altri locali tecnici o individuati come comuni
- I vani scala, le scale, i vani corridoi di accesso ai locali a piano terreno, le fondazione, i muri divisorii sino alla mezzadria, il tetto, pilastri, travi strutture in c.a., le recinzioni
- Le porte di ingresso principali, gli infissi e i serramenti che si trovino nelle parti comuni
- Le tubazioni ad uso di acqua, conduttore elettriche, campanelli per la parte comune degli impianti, impianti di sollevamento, luce, acqua fredda e fognatura, sino agli attacchi delle proprietà individuale

Art.4 La proprietà individuale di ciascun condomino è costituita dalle unità immobiliari come contraddistinta nella piantina allegata al rogito

Art.5 I condomini sono investiti di tutti i privilegi della proprietà ma al contempo si obbligano per sé, per i propri eredi ed aventi causa al rispetto delle seguenti regole:

È vietato ai singoli proprietari:

- Ogni godimento che possa arrecare danno o pericolo allo stabile, ai suoi abitanti, per effetto di rumori, esalazioni e simili, contrasti con il decoro e il carattere di signorilità dell'edificio. Si specifica che è vietato depositare veicoli o altri oggetti nelle parti comuni, accendere fuochi per grigliate o similari e fumare sulle scale, nelle cantine e nelle parti definite comuni
- Sostare nel cortile comune con autoveicoli o motocicli accesi
- Entrare/uscire con mezzi a motore accesi, gli stessi devono essere condotti a mano
- Lasciare le biciclette impropriamente negli spazi comuni o in giardino
- collocare piante di vasi e fiori sui davanzali delle finestre: possono essere posti all'interno dei balconi sempre che se ne impedisca lo stillicidio.
- L'esposizione da balconi o finestre di biancheria o stendini: questi devono essere mantenuti all'interno della proprietà
- Sovraccaricare i balconi con armadi o altri manufatti che superano l'altezza del parapetti
- Apporre targhe o altro senza l'approvazione dell'Assemblea se non al di fuori degli spazi commerciali/uso ufficio
- Fare rumore e utilizzare elettrodomestici prima delle ore 8.00 e dopo le ore 23.00
- Giocare negli spazi comuni prima delle ore 10.00 tra le ore 13.00 e 16.00 e dopo le ore 22.00

- E' vietato il gioco del pallone e qualsiasi attività che comporti rischi per le parti comuni o private o le persone che accedono negli spazi condominiali
- Lavare automobili, cicli o motocicli sia nelle parti comuni che private
- Tenere animali che possono arrecare molestia ai condomini, danneggiare e lordare le parti comuni comunque creare disagio ai restanti condomini
- Gettare alimenti da finestre e balconi, sbattere tovaglie e tappeti, scopare oltre il parapetto del balcone
- Tenere a deposito materiale infiammabile nei locali di proprietà
- Cantare suonare, tenere riunioni, ascoltare musica ad una intensità del suono tale da arrecare danno o disturbo agli altri residenti, soprattutto è necessario evitare ogni rumore nelle ore notturne.
- Svolgere attività rumorose (scuole di canto /di ballo) o attività contrarie al pubblico decoro
- Lasciare aperti gli ingressi e i cancelli
- Depositare sui pianerottoli oggetti o mobiletti, escluso zerbino e portaombrelli
- Aver cura del verde comune evitando danni a piante e prato

I condomini sono tenuti a comportarsi da persone civili ed educate, osservando con reciproco rispetto le norme di buon vicinato.

Art.6 L' Amministratore ha la sorveglianza dello stabile, la gestione dei servizi che gli sono affidati con le attribuzioni previste dalla legge con la nomina . L'Amministrazione dura in carico un anno ,in particolare si fa espresso riferimento all'art. 1129 e segg. cod. civ.

Art.7 L'assemblea è composta unicamente dai proprietari e loro rappresentanti muniti di delega scritta (non più di due per ciascun delegato), nonché nei casi previsti dalla legge, dagli inquilini. La competenza e la validità delle delibere dell'assemblea è quella prevista dall'art. 1136 cod. civ. Il verbale dell'assemblea deve essere sottoscritto dal presidente e dal segretario. L'Amministratore è tenuto ad inviare ai condomini copia dello stesso entro 30 gg dalla delibera, dalla consegna decorrono i termini per quanto previsto dall'art. 1137

Art.8 Ogni condomino è tenuto a comunicare all'Amministratore il proprio domicilio, qualora non abiti nell'unità immobiliare, in caso di vendita o locazione le generalità dei nuovi proprietari o locatari. Nel caso ci si assenti per più di due giorni, al fine di far accedere l' Amministratore in caso di necessità ed urgenza, il residente utilizzatore dell'immobile è tenuto a consegnare le chiavi dell'appartamento a persona di fiducia comunicando i recapiti telefonici del medesimo. In caso di necessità la proprietà deve permettere di far eseguire nei locali ad uso esclusivo, opere, lavori o riparazioni per evitare danni ad altri condomini o alle cose comuni; inoltre deve consentire all' Amministratore l'accesso nei locali di proprietà esclusiva per ispezionare o verificare i lavori eseguiti. Tutti i proprietari sono tenuti a comunicare tempestivamente all'Amministratore guasti alle parti o cose comuni .

Art.9 L'inadempimento di quanto sopra descritto comporta responsabilità per danni.

Art. 10 I condomini non possono sottrarsi all'obbligo di partecipare alle spese secondo ripartizione prevista, nemmeno in caso di mancato godimento dei locali di proprietà o in caso di assenza prolungata

Art. 11 Per tutto quanto previsto dal presente regolamento si applicano le norme attualmente in vigore al Titolo VII della Comunione capo I e Del Condomino degli Edifici capo II del libro terzo della proprietà del codice civile .

Firmato :

I proprietari