



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 226/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO STRA'MEDA

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:  
DOTT. GIUSEPPE ANTONIO RIZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. CHRISTIAN MAGNI**

CF:MGNCRS74T11F704J  
con studio in SOVICO (MB) via Puecher 15  
telefono: 3409128929  
email: christian.magni@ymail.com  
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a CERIANO LAGHETTO, via Montello n°5 (località Dal Pozzo), della superficie commerciale di **63 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

In contesto condominiale, appartamento al piano rialzato con locale d'ingresso, cucinotto, soggiorno e camera da letto doppia oltre agli annessi servizi igienici e ad un vano cantina pertinenziale nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 28, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Montello n°5, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su rampa carraia comune; appartamento di terzi; scala comune; affaccio su via Montello;
- del vano cantina: rampa carraia comune; box di cui al sub. 19; corridoio comune e vano cantina di terzi; via Montello.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito tra il 1963 ed il 1966.

**A.1**

**cantina**, composta da un unico vano ripostiglio.

**B**

**box singolo** a CERIANO LAGHETTO, via Montello n°5 (località Dal Pozzo), della superficie lorda di **16 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo con accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato ed ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 28, sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Montello n°5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze da Nord in senso orario: rampa carraia comune; cortile comune da cui si accede; box proprietà di terzi; corridoio comune e vano cantina di cui al sub. 1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito tra il 1963 ed il 1966.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.575,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.000,00
Data della valutazione:	26/10/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

## 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:

**pignoramento**, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Monza il 18/07/2014 al n°11068 di repertorio, trascritto il 03/10/2014 a Milano 2 ai nn. 87297/59983, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente al sub 19.

Trattasi di una vecchia procedura in capo alle medesime parti (precedente/debitrice). Parte precedente ha fornito i riferimenti di detta esecuzione (RG n°1143/2014) andata estinta con ordinanza di cancellazione del gravame in data 06/11/2019, ordinanza che la debitrice non ha provveduto ad annotare a proprie spese. Trattandosi di una formalità estranea alla presente procedura è probabile che non se ne ordini la cancellazione; in tal caso i costi dell'eventuale cancellazione (che si stimano in 500 € circa) rimarrebbero a carico dell'aggiudicatario. In via cautelativa si decurta tale importo dal valore dei beni.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 23/05/2005 a firma del dott. notaio DE GIOVANNI Orazio ai nn. 234628/9831 di repertorio, iscritta il 08/04/2005 a Milano 2 ai nn. 49935/11614, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e (quale debitore non datore d'ipoteca) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 197.250 €

Importo capitale: 131.500 €

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Monza il 17/03/2021 al n°356 di repertorio, trascritto il 08/06/2021 a Milano 2 ai nn. 81696/55621, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:	<b>€ 1.050,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 6.200,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>81</b>
Ulteriori avvertenze:	

**N.B.** La cifra esposta alla voce "*spese ordinarie annue*" fa riferimento all'ultimo bilancio a consuntivo approvato (per la gestione che copriva dallo 01/04/2021 al 31/03/2022); il preventivo inerente l'attuale gestione è invece più contenuto (850 € circa). Quanto invece indicato alla voce "*spese condominiali scadute*" tiene conto solamente delle ultime due annualità (consuntivo 2021/22 e preventivo 2022/23) sulle quali gravano 4.267 € di spese personali riconducibili ai costi legali per la presente procedura; il totale degli arretrati, incluse cioè le gestioni precedenti, ammonta a quasi 27.000 €. Si segnalano infine altre morosità presenti nel condominio sebbene per importi molto più contenuti (il maggiore è di 1.200 € circa); a tal proposito l'assemblea del 08/06/2022 ha deliberato la costituzione di un "fondo morosi" di 8.000 € (da versare in due rate straordinarie nei mesi di Gennaio e Febbraio 2023) per fronteggiare a tali problematiche. Non è previsto che l'appartamento in oggetto contribuisca al predetto fondo.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 25/03/2005) in forza dell'atto di compravendita del 25/03/2005 a firma del dott. notaio DE GIOVANNI Orazio ai nn. 234627/9830 di repertorio, trascritto il 08/04/2005 a Milano 2 ai nn. 49934/25708.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 25/03/2005) in forza dell'atto di compravendita del 12/06/1992 a firma della dott.ssa notaio PALUMBO Teresa al n°21760 di repertorio, registrato il 26/06/1992 a Rho al n°794, trascritto il 10/07/1992 a Milano 2 ai nn. 56808/39840.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia n°128/1963, intestata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la costruzione di un fabbricato uso abitazione, con domanda presentata il 08/10/1963 al n°2601 di protocollo e rilascio del 30/10/1963; autorizzazione all'abitabilità del 28/01/1966.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera del Consiglio Comunale n°2 del 23/01/2018 (variante).

L'immobile ricade in zona B1 - Tessuti urbani di formazione delle frazioni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

La palazzina in oggetto veniva edificata in forza di una licenza del 1963, anni in cui il pieno rispetto del progetto autorizzato non era considerato così strettamente vincolante come oggi. Tuttavia, il faldone conservato in Comune contiene anche una sorta di variante, un fascioletto di tutti i piani in scala 1:200 che, seppur privo di data e timbro d'accettazione, testimonia la volontà del costruttore d'informare l'amministrazione dei cambiamenti avvenuti in corso di realizzazione.

Cambiamenti di una certa rilevanza visto che del corpo di fabbrica originario (che prevedeva due vani scala) ne veniva costruito solo metà, riservandosi il costruttore *"la comunione del muro sul lato di mezzodì del fabbricato (oltre che del muro di cinta) con facoltà di appoggiarvi o innestarvi nuove costruzioni senza nulla dovere al condominio"* (clausola riportata nei patti speciali a rogito ma estranea ai beni in oggetto perché ubicati nella porzione settentrionale dell'edificio). Inoltre, allo scopo di ricavare un'autorimessa aggiuntiva, l'intero piano cantinato veniva redistribuito con modifica della cantina pertinenziale che diventava più stretta e lunga (inglobando parte del corridoio comune); l'appartamento subiva invece solo lo spostamento di una porta e lievi traslazioni di alcune partizioni interne.

Non potendo lo scrivente prevedere quale delle due planimetrie conservate agli atti il Comune consideri probante, si rileva che:

#### PIANO SEMINTERRATO (cantina e box)

- Rispetto al progetto originario: la cantina appare difforme (più lunga e stretta).
- Rispetto alla successiva variante "ufficiosa": i beni risultano conformi.

#### PIANO RIALZATO (appartamento)

- Rispetto al progetto originario: il bagno è più corto (pur conservando la superficie netta minima richiesta) a beneficio dell'adiacente disimpegno; appare traslata la porta che dal locale d'ingresso immette nel soggiorno; il vano tecnico (probabile canna fumaria) presente in cucina ha un'impronta quadrata anziché rettangolare; appaiono lievemente traslate (nell'ordine dei 5-10 cm) tutte le partizioni interne ed alcuni tratti dei muri che separano dall'unità adiacente.
- Rispetto alla successiva variante "ufficiosa": in cucina è presente un vano tecnico (probabile canna fumaria) non rappresentato in tavola; appaiono lievemente traslati (nell'ordine dei 5-10 cm) alcuni tratti dei muri che separano dall'unità adiacente.

Per quanto riguarda l'appartamento, risultando esso comunque lievemente difforme rispetto ad entrambe le planimetrie agli atti, si suggerisce di regolarizzare la situazione con una CILA in sanatoria previo pagamento di un'ammenda di circa 1.000 €, dal valore dei beni vengono poi decurtati ulteriori 1.200 € a titolo di compenso del tecnico incaricato d'istruire la pratica.

In merito la cantinola, invece, non potendo lo scrivente prevedere se il Comune consideri probante o

meno la planimetria allegata alla citata variante "ufficiosa" (rispetto alla quale il bene risulterebbe conforme), in questa sede in via cautelativa si decurtano 250 €(da intendersi pro quota e a forfait) a titolo di rimborso nel caso fosse richiesta una sanatoria condominiale dell'intero seminterrato (cioè a firma ed a spese di tutte le proprietà coinvolte).

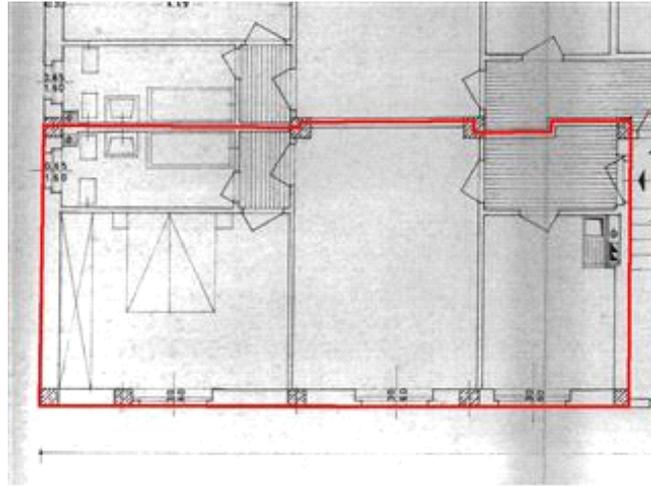
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

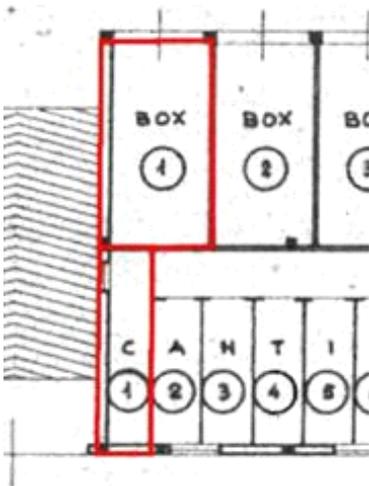
- CILA in sanatoria per modifiche interne: €2.200,00
- Eventuale sanatoria condominiale del piano cantinato (pro quota): €250,00



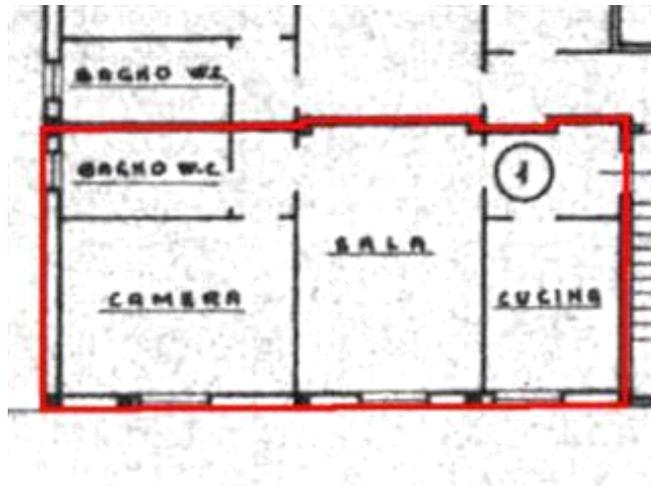
Scantinato (tavola di progetto)



Piano rialzato (tavola di progetto)



Scantinato (tavola di variante)



Piano rialzato (tavola di variante)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Le odierne schede catastali (mai variate dal 1966) ripropongono la medesima situazione rappresentata nelle tavole della citata variante "ufficiosa" di cui al precedente paragrafo. Pertanto sono sostanzialmente conformi perché le lievi variazioni che interessano l'appartamento sono da considerarsi irrilevanti ai fini catastali.

Ciò nonostante, qualora venisse presentata una CILA in sanatoria (si veda il precedente paragrafo), a chiusura della pratica il Comune pretenderebbe anche l'aggiornamento della scheda del sub 1

(abitazione + cantina) per cui in questa sede se ne detraggono i costi. A tal proposito si puntualizza che, a seguito di recenti disposizioni, in caso di variazione della scheda la pertinenza accessoria (in questo caso la cantina) andrà accatastata separatamente: l'attuale sub. 1 verrà quindi soppresso e ne verranno costituiti due nuovi.

Costi:

- Pratica Docfa per divisione in 2 subalterni con aggiornamento della rappresentazione planimetrica: €500,00

**N.B.** Si segnala infine che l'intera palazzina non appare in mappa. Tale situazione, però, non configura alcuna anomalia; infatti, all'epoca in cui l'immobile venne edificato, non vigeva l'obbligo d'inserimento in mappa. Il condominio (non il singolo proprietario) potrebbe eventualmente provvedere, ma la redazione/presentazione del tipo mappale comporterebbe dei costi inutili ai fini della regolarità del bene.

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

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

BENI IN CERIANO LAGHETTO VIA MONTELLO N°5, FRAZIONE DAL POZZO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERIANO LAGHETTO, via Montello n°5 (località Dal Pozzo), della superficie commerciale di **63 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

In contesto condominiale, appartamento al piano rialzato con locale d'ingresso, cucinotto, soggiorno e camera da letto doppia oltre agli annessi servizi igienici e ad un vano cantina pertinenziale nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 28, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Montello n°5, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su rampa carraia comune; appartamento di terzi; scala comune; affaccio su via Montello;
- del vano cantina: rampa carraia comune; box di cui al sub. 19; corridoio comune e vano cantina di terzi; via Montello.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito tra il 1963 ed il 1966.



*Il contesto condominiale*



*L'unità oggetto della procedura*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una località periferica a prevalente destinazione residenziale sita a ridosso del Comune di Saronno: i più importanti centri limitrofi sono, appunto, Saronno (2,5 km) e Cesano Maderno (11 km). Il traffico nella zona è di tipo locale; è presente un parcheggio pubblico con un discreto numero di posti auto sull'adiacente via Solferino. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; per molti di questi (scuole, mezzi pubblici, supermercati, impianti sportivi, ecc.) è più comodo appoggiarsi al vicino Comune di Saronno, ove abbondano, che non al Comune di Ceriano più distante.



*Vista aerea*



*Via Montello*



*L'incrocio con via Solferino*



*Il parcheggio di via Solferino*

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m (linea Stie n°5 per Saronno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m (linea z115: Saronno FNM-Seregno FS)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km (stazione di Saronno)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km (stazione di Ceriano/Solaro)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km (A9: Milano-Como)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 18 km (A52: tangenziale Nord)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 39 km (Malpensa e Linate) e 64 km (Orio)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale, di palazzina edificata a metà degli anni '60, appartamento al piano rialzato raggiungibile da vano scala comune senza ascensore.

L'alloggio si compone di un locale d'ingresso che distribuisce al cucinotto ed al soggiorno; da quest'ultimo, attraverso un piccolo disimpegno, si raggiungono la camera doppia ed i servizi igienici. Tutti i locali affacciano ad Ovest su via Montello, eccezion fatta per il bagno che invece è esposto a Nord. Conclude l'unità un vano cantina pertinenziale nel seminterrato.

Al momento del sopralluogo il bene è apparso in mediocri condizioni manutentive, con finiture vetuste (serramenti ancora in legno con vetro singolo, porte in legno/vetro e pavimentazioni in

marmette ad esclusione del bagno e del cucinotto ove sono state sostituite da piastrelle in ceramica di media qualità). Si segnalano il mal funzionamento delle tapparelle e la diffusa presenza di macchie di umidità e muffe (probabilmente dovute ad inadeguata aerazione dei locali).

Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è sembrato completamente funzionante; ciò nonostante si consiglia di sottoporre le varie reti (in special modo quella elettrica e del gas) al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : in legno ad anta battente con vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni (bagno)</i> : a battente in alluminio con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni (camera)</i> : a soffietto in materiale plastico	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : muri in laterizio senza coibentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : intonaco plastico. Si segnalano muffe ed evidenti esfoliazioni della tinteggiatura sulla facciata Nord del fabbricato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna (ingresso, soggiorno e disimpegno)</i> : in marmette di graniglia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna (bagno e cucinotto)</i> : in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna (camera)</i> : in parquet	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno (cucinotto e bagno)</i> : piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale condominiali</i> : interne a rampe parallele con struttura in c.a. e rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : ASSENTE		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia con tensione di 220V; impianto da revisionare e certificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano; impianto da revisionare e certificare		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia; impianto da revisionare e certificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione idronica da caldaia turbo a gas installata nel cucinotto; diffusione a mezzo di termosifoni in alluminio; impianto da revisionare e certificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso (3,8 mq netti)	4,60	x	100 %	=	4,60
Cucinetto (8,6 mq netti)	10,60	x	100 %	=	10,60
Soggiorno (18,5 mq netti)	20,80	x	100 %	=	20,80
Disimpegno (1,8 mq netti)	2,10	x	100 %	=	2,10
Camera da letto (15,4 mq netti)	19,00	x	100 %	=	19,00
Bagno (4,8 mq netti)	6,10	x	100 %	=	6,10
arrotondamento	-0,20	x	100 %	=	-0,20
<b>Totale:</b>	<b>63,00</b>				<b>63,00</b>



*Stato di fatto rilevato*

#### ACCESSORI:

**cantina**, composta da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano cantina (5,4 mq netti)	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>2,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/05/2022

Fonte di informazione: rogito rep 1040 notaio Urbano

Descrizione: appartamento al piano primo costituito da tre locali, servizi ed accessori, con annesso ripostiglio di cantina al piano seminterrato

Indirizzo: via Montello n°11

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 72.000,00 pari a 947,37 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/10/2021

Fonte di informazione: rogito rep 27408 notaio Guerra

Descrizione: appartamento ad uso abitazione posto in piano terra composto da cucina, servizio e camera nonché vano di cantina in piano primo sottostrada

Indirizzo: via Montello n°11

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da una ricerca delle compravendite tenutesi negli ultimi due anni aventi per oggetto immobili simili, ubicati all'interno del medesimo foglio catastale che individua la località Dal Pozzo, sono emersi due rogiti entrambi riguardanti unità site nella vicina palazzina al civico 11 di via Montello.

I prezzi dichiarati negli atti vengo corretti considerando le seguenti caratteristiche marginali:

- **DATA:** Sulla base dell'andamento del mercato di zona, che nell'ultimo anno ha subito una contrazione del -2,8% (come da rilevazioni edite sul sito immobiliare.it), si aggiornano gli importi.
- **CONSISTENZA:** S'impiega il "prezzo unitario minimo" (947,37 €/mq del comparativo 1) per ragguagliare le differenti superfici commerciali.
- **STATO DI MANUTENZIONE:** Entrambe le palazzine, cioè quella di cui è parte l'unità oggetto di valutazione così come quella al civico 11 ove sono siti i due comparativi assunti nel procedimento di stima, risalgono agli anni '60; tuttavia, nel rogito del comparativo 2 vengono dichiarate ben due pratiche edilizie (1998 e 2021) per interventi di ristrutturazione interna. Si presume quindi che l'appartamento sia stato ceduto in buono (se non ottimo) stato, a differenza del bene in oggetto che versa in mediocri condizioni manutentive così come l'altro comparativo che, a rogito, lo si dichiarava edificato prima del 1967 *"e che successivamente non sono state apportate all'unità immobiliare in oggetto modifiche che richiedessero il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi"*. Stimando che la ristrutturazione di un appartamento di circa 65 mq possa comportare una spesa complessiva di almeno 35.000 € si sottrae tale importo dal valore del comparativo 2.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	72.000,00	90.000,00

Consistenza	65,00	76,00	50,00
Data [mesi]	0	6,00	13,00
Prezzo unitario	-	947,37	1.800,00
Stato di manutenzione	5,00	5,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,23	-168,00	-210,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	947,37	947,37
Stato di manutenzione		17.500,00	17.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	72.000,00	90.000,00
Data [mesi]	-1.008,00	-2.730,00
Prezzo unitario	-10.421,05	14.210,53
Stato di manutenzione	0,00	-35.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>60.570,95</b>	<b>66.480,53</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.525,74**  
 Divergenza: 8,89% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 977,32 = **61.571,10**  
 Valore superficie accessori: 2,00 x 977,32 = **1.954,64**  
**63.525,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.525,74**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.525,74**

BENI IN CERIANO LAGHETTO VIA MONTELLO N°5, FRAZIONE DAL POZZO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CERIANO LAGHETTO, via Montello n°5 (località Dal Pozzo), della superficie lorda di **16 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Box singolo con accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato ed ha un'altezza interna di 2,40 m.

Identificazione catastale:

- foglio 10, particella 28, sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via Montello n°5, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Coerenze da Nord in senso orario: rampa carraia comune; cortile comune da cui si accede; box proprietà di terzi; corridoio comune e vano cantina di cui al sub. 1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 seminterrato. Immobile costruito tra il 1963 ed il 1966.



*L'unità oggetto della procedura*



*L'interno dell'autorimessa*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una località periferica a prevalente destinazione residenziale sita a ridosso del Comune di Saronno: i più importanti centri limitrofi sono, appunto, Saronno (2,5 km) e Cesano Maderno (11 km). Il traffico nella zona è di tipo locale; è presente un parcheggio pubblico con un discreto numero di posti auto sull'adiacente via Solferino. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; per molti di questi (scuole, mezzi pubblici, supermercati, impianti sportivi, ecc.) è più comodo appoggiarsi al vicino Comune di Saronno, ove abbondano, che non al Comune di Ceriano più distante.



*Vista aerea*



*Via Montello*



L'incrocio con via Solferino



Il parcheggio di via Solferino

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
  
- farmacie
- ospedale
- supermercato
- centro sportivo
- piscina
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 m (linea Stie n°5 per Saronno)
- autobus distante 400 m (linea z115: Saronno FNM-Seregno FS)
- ferrovia distante 3 km (stazione di Saronno)
- ferrovia distante 4 km (stazione di Ceriano/Solaro)
- autostrada distante 5 km (A9: Milano-Como)
- tangenziale distante 18 km (A52: tangenziale Nord)
- aeroporto distante 39 km (Malpensa e Linate) e 64 km (Orio)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello condominiale*: in metallo ad una sola anta battente con apertura manuale al di sotto della media 

*portone di ingresso*: saracinesca in lamiera a scorrimento orizzontale; si segnala che il binario di scorrimento è inceppato; l'elemento andrà riparato o sostituito. scarso 

*pavimentazione interna*: in battuto di cemento nella media 

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (13 mq netti)	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata condotta una ricerca delle offerte di vendita di box singoli siti nel medesimo contesto, ammettendo cioè una distanza massima di 2,5 km dal bene da stimare; è emersa una richiesta media di 940 €/mq. A tale importo si sottrae il 10% a titolo di sconto di trattativa, ottenendo un valore unitario di 845 €/mq che, moltiplicato per la consistenza lorda dell'unità in oggetto, restituisce un valore a corpo di  $845 \cdot 16 = 13.520$  che si arrotonda a 13.500 €

**N.B.** Avendo rilevato in loco lo stato manutentivo precario della saracinesca, alla successiva voce "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" si sconta l'importo di spesa che si stima necessario per la riparazione/sostituzione dell'elemento.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riparazione/sostituzione saracinesca	-500,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle compravendite e sugli annunci di vendita di immobili simili ubicati nelle immediate vicinanze. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ceriano Laghetto, ed inoltre: rogiti notarili ed annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00	2,00	63.525,74	63.525,74
B	box singolo	16,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				<b>76.525,74 €</b>	<b>76.525,74 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.950,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.575,74**

### 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: **€ 11.036,36**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 39,38**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.000,00**

data 26/10/2022

il tecnico incaricato  
ARCH. CHRISTIAN MAGNI