



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

514/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Cristina Abbiati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 514/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a DESIO, Via Romeo Vaj n. 12, della superficie commerciale di **64,01** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di una palazzina condominiale e composto da due locali, due balconi e servizi, con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 249 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Romeo Vaj n.SC, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze da nord in senso orario: vano scala comune d'accesso, prospetto su corsello box-autorimesse, prospetto su giardino al sub 3, particella 250, prospetto su giardino al sub 3. Superficie catastale totale mq. 65; escluse aree scoperte mq. 61.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2003.

A.1

Cantina, costituita da 1 locale della superficie commerciale di **0,90** mq posto al piano S1.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini: cantina di altra proprietà, corridoio comune di accesso, bocca di lupo per aerore illuminazione, terrapieno particella 51.

B

Sottotetto non abitabile a DESIO, Via Romeo Vaj n. 12, della superficie commerciale di **14,34** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale non abitabile in piano sottotetto con annesso terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna media di mt. 1,40 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 249 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Via Romeo Vaj n. SC, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario in corpo compreso terrazzo: terrazzo sub 8, vuoto su corsello box, prospetto su giardino sub 3, particella 250, prospetto su giardino sub 3, prospetto su camminamento pedonale comune. Superficie catastale totale mq. 45.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2003.



Box singolo a DESIO, Via Romeo Vaj n. 12, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box-autorimessa di tipo singolo grande.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,94 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 249 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: Via Romeo Vaj n.SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario: terrapieno su due lati, corsello comune, box sub 12.
Superficie catastale totale mq. 30,00.

Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,90 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.262,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 31/12/2003 a Milano 2 ai nn. 189905/42052, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 387.500,00.

Annotata di surrogazione in favore di . in data 22/12/2010

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/04/2021 a Milano 2 ai nn. 59431/10291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

iscritta in estensione contro . in data 09/12/2021 ai nn. 174703/32524

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 29/04/2021 a Milano 2 ai nn. 59432/10292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

iscritta in estensione contro in data 09/12/2021 ai nn. 174702/32523

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 14/06/2021 a Milano 2 ai nn. 84888/15018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto il 28/09/2022 a Milano 2 ai nn. 134718/90878, a favore della *** DATO OSCURATO *** ,

pignoramento, notificato il 23/08/2022 dal Tribunale di Monza ai nn. 4585 di repertorio, trascritto il 24/10/2022 a Milano 2 ai nn. 148976/100594, a favore del *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento di immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.740,29

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.119,42

Millesimi condominiali: 184,83

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono così ripartiti: appartamento 111,201 - sottotetto 45,466 - box 28,159.

- Cause in corso: nessuna

- presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno

dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile.

N.B. l'appartamento risulta disabitato da circa 3 anni e pertanto non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti: i giudizi di conformità e di funzionamento devono intendersi come riscontrati dal solo esame a vista.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2003) stipulato il 15/12/2003 a firma del Notaio ai nn. 60511/8115 di repertorio, registrato il 30/12/2003 a Desio ai nn. 1658 serie 1T, trascritto il 31/12/2003 a Milano 2 ai nn. 189904/111486.
Acquisto dalla società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1 (dal 02/03/2000 fino al 15/12/2003), per atto di compravendita stipulato il 02/03/2000 a firma del Notaio ai nn. 21073/2916 di repertorio, trascritto il 06/03/2000 a Milano 2 ai nn. 20355/13731 (proprietaria da oltre venti anni).
Acquisto dell'area su cui venne realizzato il fabbricato in oggetto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 22780/131/1905 e successive varianti, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Costruzione di fabbricati ad uso residenziale, domanda presentata il 24/07/2000 con il n. 22780 di protocollo, rilasciata il 26/02/2001 con il n. 22780/131/DC/1905 di protocollo

D.I.A N. 451/2003, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori in variante a C.E. n. 22780/131/DC/1905- demolizione e ricostruzione della copertura, denuncia presentata il 29/10/2003 con il n. 34711 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014 vigente dal 04/03/2014, l'immobile ricade in zona ael-Isolati con edilizia aperta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 NTA- vedere allegato doc 3 "estratti urbanistici".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

al piano sottotetto: collegamento con scala fissa all'appartamento sottostante non autorizzato e non autorizzabile; impianto di riscaldamento e wc non autorizzato e non autorizzabile (normativa di

riferimento: Regolamento edilizio, Regolamento locale d'igiene).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle opere non autorizzate e regolarizzazione interna (vedi regolarizzazione urbanistica).

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edilizie e simili per rimozione e ripristini allo stato autorizzato (stima): € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima).

N.B. Nel fascicolo comunale non è stato reperito il certificato di agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

modifiche interne nell'appartamento e nel locale sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale a seguito di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali (stima): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

modifiche interne non autorizzate, terrazzo in sottotetto autorizzato come "copertura piana" (normativa di riferimento: PGT, Legge Regionale n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6 bis DPR 380/01 per opere interne - cambio d'uso ed integrazione oneri per terrazzo.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: € 1.000,00
- contributo sul costo di costruzione per terrazzo (stima): € 1.500,00
- spese tecniche (stima): € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima)

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

BENI IN DESIO VIA ROMEO VAJ 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a DESIO, Via Romeo Vaj n. 12, della superficie commerciale di **64,01** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di una palazzina condominiale e composto da due locali, due balconi e servizi, con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 circa.

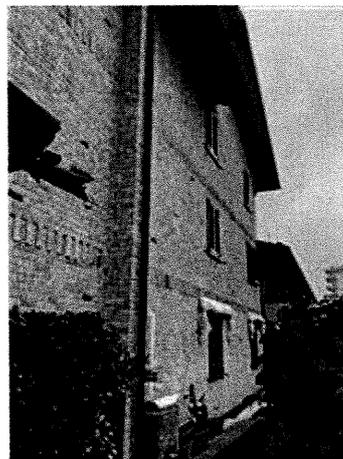
Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 249 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Romeo Vaj n.SC, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze da nord in senso orario: vano scala comune d'accesso, prospetto su corsello box-autorimesse, prospetto su giardino al sub 3, particella 250, prospetto su giardino al sub 3. Superficie catastale totale mq. 65; escluse aree scoperte mq. 61.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2003.



Vista del fabbricato condominiale da Via Romeo Vaj



Vista del fabbricato fronte ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cesano Maderno, Nova Milanese, Lissone, Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Arienti Lissoni, Villa Cusani Tittoni, Parco Tittoni, Villa Bonomi Cereda Gavazzi Aliprandi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,5 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La palazzina è di recente costruzione e sorge in zona semicentrale del Comune di Desio a poca distanza dai principali servizi pubblici; essa si articola su tre piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano interrato destinato a cantine e box-autorimessa.

La Via Romeo Vaj è strada di recente edificazione per lo più costituita da palazzine residenziali costruite all'interno di aree cortilizie attrezzate a verde.

All'appartamento si accede da vano scala/ascensore comune: l'ascensore è idoneo per disabili in carrozzella.

L'appartamento è costituito da un ampio locale soggiorno con zona cucina/pranzo, un vano con scala per accesso al locale sottotetto (corpo B), due balconi, un disimpegno, un ripostiglio ed un servizio igienico: questa situazione consegue a modifiche non autorizzate della situazione originaria costituita da un locale soggiorno con angolo cottura, due balconi, un disimpegno con ripostiglio, una camera da letto ed un servizio igienico.

Il collegamento interno fra appartamento e locale sottotetto non è consentito dal Regolamento edilizio e pertanto dovrà prevedersi il ripristino allo stato autorizzato con la rimozione della scala esistente: l'accesso al piano sottotetto è consentito unicamente mediante botola come da progetto approvato.

Le caratteristiche architettoniche, edilizie, impiantistiche e di finitura sono di tipo civile medio di buon livello; lo stato d'uso e manutenzione è generalmente buono per quanto riguarda il fabbricato condominiale; l'appartamento risulta disabitato da alcuni anni e necessita di verifiche di funzionamento per quanto riguarda gli impianti e completamento di alcuni apparecchi dell'impianto idrico-sanitario.

All'appartamento è annessa una cantina posta al piano interrato e raggiungibile mediante vano scala ed ascensore comune.

Essa è costituita da un locale avente dimensioni interne di circa mt. 1,48 x 1,90 ed altezza mt. 2,40 circa; la porta d'ingresso è a battente in lamiera zincata, le pareti divisorie sono in blocchetti a vista di cls, il pavimento è di tipo industriale in cls, il plafone è in predalles, l'aeroilluminazione avviene da finestra aperta su bocca di lupo, l'impianto elettrico è del tipo fuori traccia: le condizioni d'uso e manutenzione sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello pedonale:</i> anta singola a battente realizzata con profilati di ferro verniciati, apertura elettrica.	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite a cassavuota di laterizio con coibentazione non verificabile-probabile, il rivestimento esterno è realizzato con mattoni paramano a vista	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e scorrevoli realizzati in legno con vetrocamere	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato e blindato	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati con intonaco civile e/o gesso	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata con piastrelle di gres porcellanato simil legno	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e angolo cottura, realizzato con piastrelle di ceramica	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>scale condominiale:</i> interna con rivestimento in pietra naturale-serizzo.	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato con tegole di laterizio, coibentazione non verificabile-probabile	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente e scorrevoli ad incasso, realizzati in legno tamburato	nella media: ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> tipologia non verificabile, costruite in c.a	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>travi:</i> costruite in c.a	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>solai:</i> latero-cemento	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>scala condominiale interna:</i> a tre rampe realizzate in c.a	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>balconi:</i> costruiti in c.a	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>copertura:</i> a falde costruita in c.a	nella media: ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> oleodinamico o elettrico, conformità: conforme. Idoneo per disabili in carrozzella	nella media: ★★★★★★★★★★
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea, conformità:	nella media: ★★★★★★★★★★

conforme

citofonico: video conformità: conforme

nella media: ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt conformità: conforme; da mantenere (bagno sottotetto)

nella media: ★★★★★★★★★★

fognatura: separata, la rete di smaltimento è realizzata in tubi diin PVC con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme

nella media: ★★★★★★★★★★

gas: fuoritraccia con alimentazione a metano, conformità: conforme

nella media: ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme

nella media: ★★★★★★★★★★

telefonico: sottotraccia, conformità: conforme

nella media: ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione ain gas metano, i diffusori sono costituiti da termosifoni in alluminio, conformità: conforme. Caldaia posta in balcone

nella media: ★★★★★★★★★★



Ingresso-soggiorno



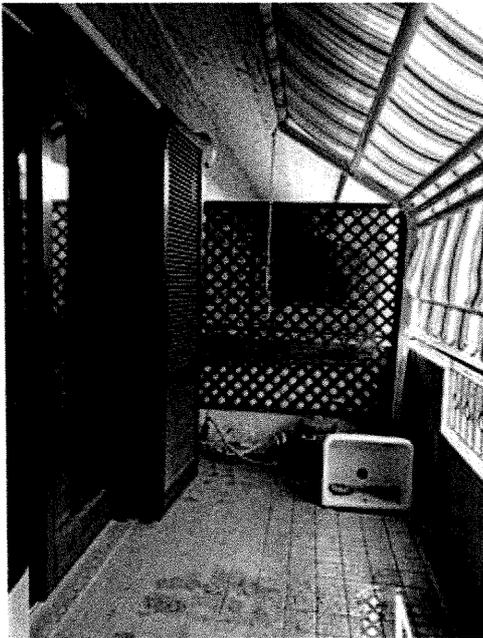
Zona cucina/pranzo



corridoio/disimpegno



Bagno/wc



Balcone zona giorno



Vano con scala di accesso al locale sottotetto

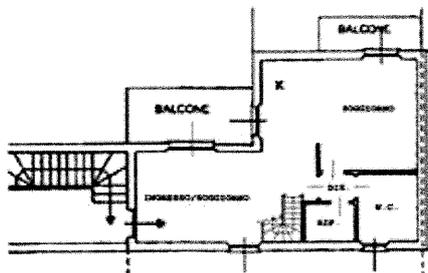
CONSISTENZA:

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

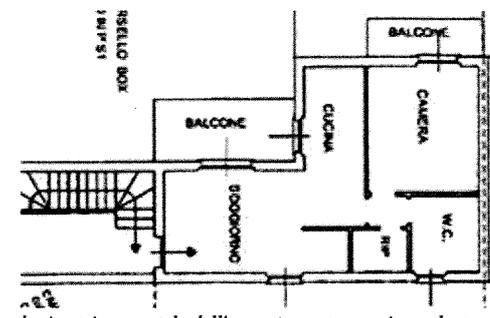
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Locali di abitazione	60,00	x	100 %	=	60,00
balconi	13,38	x	30 %	=	4,01
Totale:	73,38				64,01



planimetria dello stato di fatto



planimetria catastale dell'appartamento, corrispondente allo stato assentito

ACCESSORI:

Cantina, costituita da 1 locale della superficie commerciale di **0,90** mq posto al piano S1.

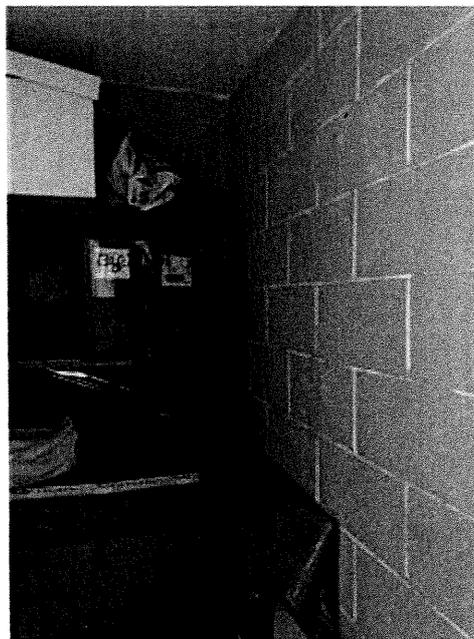
Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini: cantina di altra proprietà, corridoio comune di accesso, bocca di lupo per aerilluminazione, terrapieno particella 51.

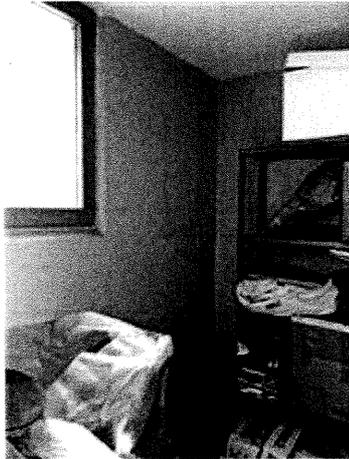
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	3,60				0,90



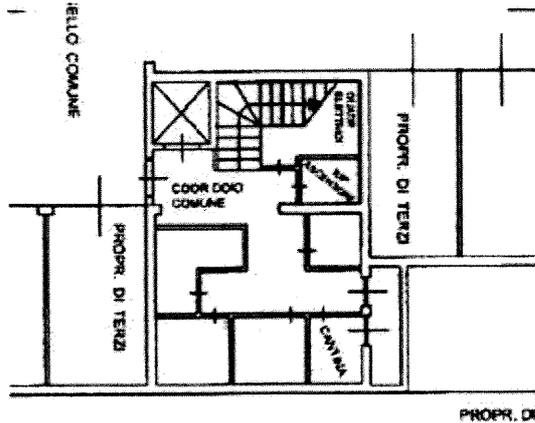
ingresso alla cantina



interno



interno



planimetria catastale corrispondente al progetto approvato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,01	x	1.650,00	=	105.616,50
Valore superficie accessori:	0,90	x	1.650,00	=	1.485,00
					107.101,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 107.101,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.101,50

BENI IN DESIO VIA ROMEO VAJ 12

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

Sottotetto non abitabile a DESIO, Via Romeo Vaj n. 12, della superficie commerciale di **14,34** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****)
- 1/1 di nuda proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Locale non abitabile in piano sottotetto con annesso terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna media di mt. 1,40 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 249 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: Via Romeo Vaj n. SC, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario in corpo compreso terrazzo: terrazzo sub 8, vuoto su corsello box, prospetto su giardino sub 3, particella 250, prospetto su giardino sub 3, prospetto su camminamento pedonale comune. Superficie catastale totale mq. 45.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2003.



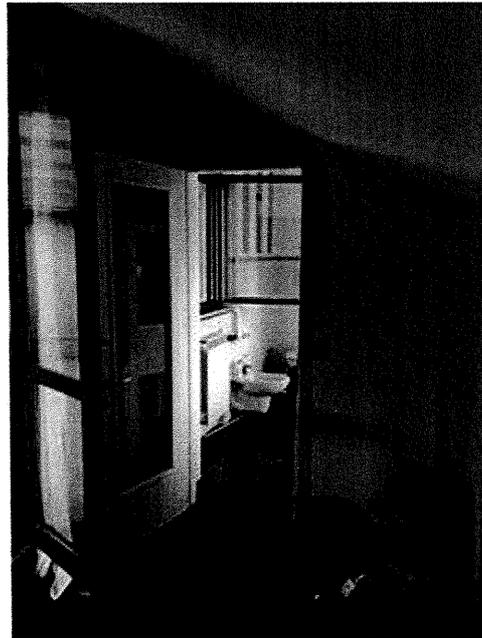
scala al sottotetto



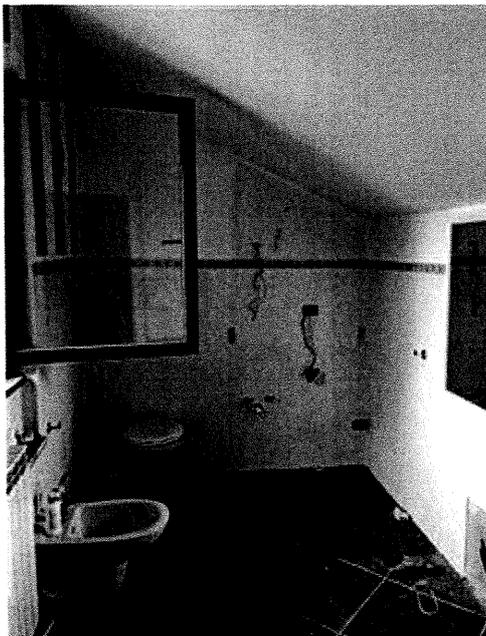
interni del sottotetto



interni del sottotetto



interni del sottotetto



interni del sottotetto



interni del sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cesano Maderno, Nova Milanese, Lissone, Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Arienti Lissoni, Villa Cusani Tittoni, Parco Tittoni, Villa Bonomi Cereda Gavazzi Aliprandi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verde attrezzato
vigili del fuoco

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km. circa
ferrovia distante 3,5 km circa
superstrada distante 4 km. circa

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale sottotetto è attualmente collegato al sottostante appartamento mediante scala a chiocciola del tipo prefabbricato leggero in legno e ferro verniciato.

All' interno del locale, approvato senza partizioni interne e con accesso mediante botola, sono state realizzate delle pareti divisorie per la formazione di una zona ad uso camera da letto, di un bagno e di un ripostiglio aventi finiture interne e dotazioni impiantistiche di tipo civile come il sottostante appartamento.

La normativa urbanistica vigente ed il Regolamento edilizio del Comune di Desio non consentono l'utilizzo abitativo del sottotetto e non permettono il collegamento diretto con il sottostante appartamento: le opere abusivamente realizzate e non condonabili dovranno essere rimosse.

Al locale è annesso un ampio terrazzo, anch'esso autorizzato come "copertura piana" e quindi accessibile per sola manutenzione della copertura: risulta necessario sanare anche questo tipo di abuso.

La superficie commerciale del locale sottotetto è stata calcolata considerando solo la zona avente altezza interna uguale o superiore a mt. 1,50 (la superficie reale lorda è di circa mq. 44).



terrazzo



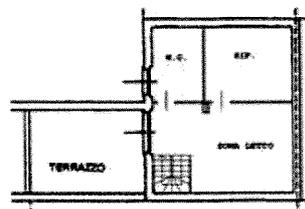
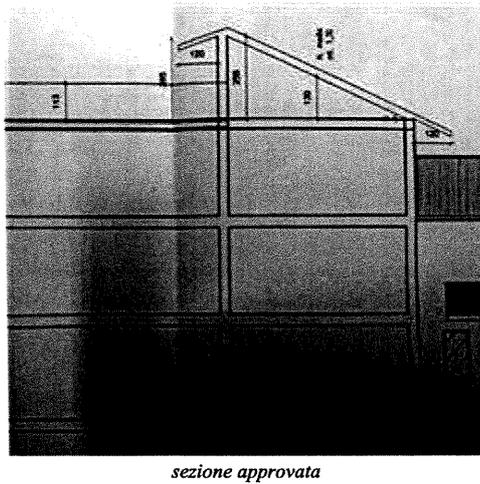
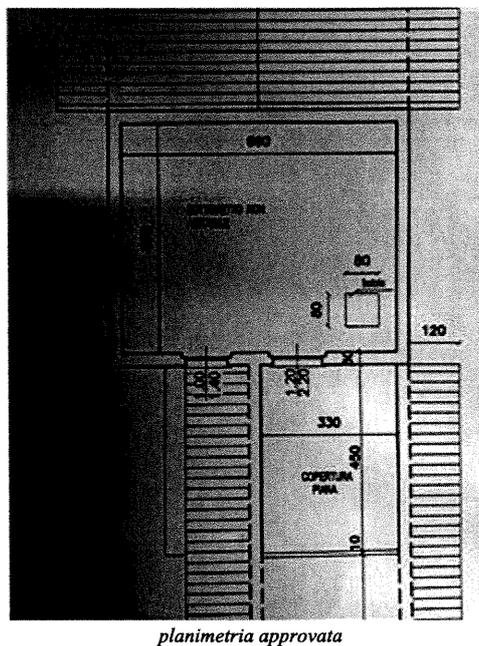
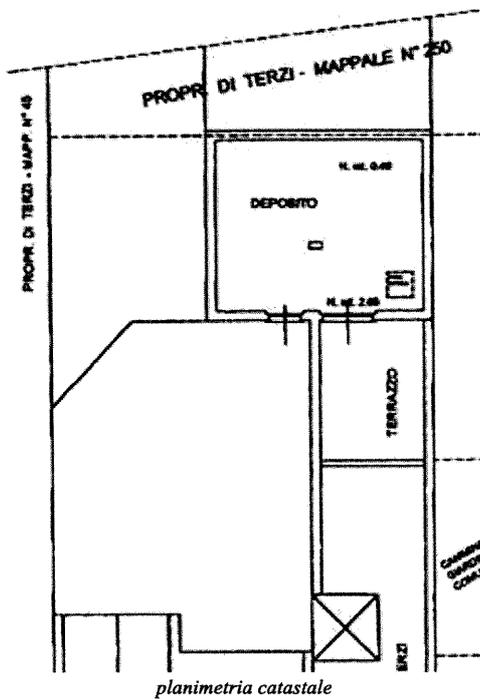
terrazzo

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
locale sottotetto	18,00	x	50 %	=	9,00
terrazzo	17,80	x	30 %	=	5,34
Totale:	35,80				14,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,34 x 1.650,00 = 23.661,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 23.661,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 23.661,00

BENI IN DESIO VIA ROMEO VAJ 12
BOX SINGOLO
DI CUI AL PUNTO C

Box singolo a DESIO, Via Romeo Vaj n. 12, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box-autorimessa di tipo singolo grande.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,94 circa.

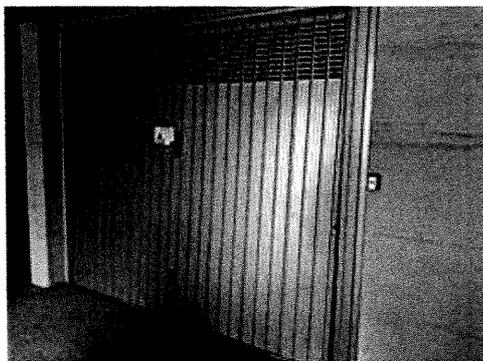
Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 249 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 86,45 Euro, indirizzo catastale: Via Romeo Vaj n.SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno su due lati, corsello comune, box sub 12.

Superficie catastale totale mq. 30,00.

Immobile costruito nel 2003.



esterno box



interno box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cesano Maderno, Nova Milanese, Lissone, Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Arienti Lissoni, Villa Cusani Tittoni, Parco Tittoni, Villa Bonomi Cereda Gavazzi Aliprandi.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,5 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è situato al piano interrato: vi si accede dalla Via Romeo Vaj mediante cancello carraio motorizzato e telecomandato; rampa e corsello sono a cielo aperto.

Il box è di grandi dimensioni ma non può definirsi propriamente come doppio a causa delle dimensioni interne: mt. 3,44 x 7,75 circa con restringimento della zona ingresso (si può ipotizzarne l'utilizzo per due autoveicoli di piccola cilindrata in serie).

La struttura è interamente in c.a. con copertura piana, il portone d'ingresso è del tipo basculante motorizzato in lamiera zincata, il pavimento è in battuto di cemento, l'impianto elettrico è del tipo

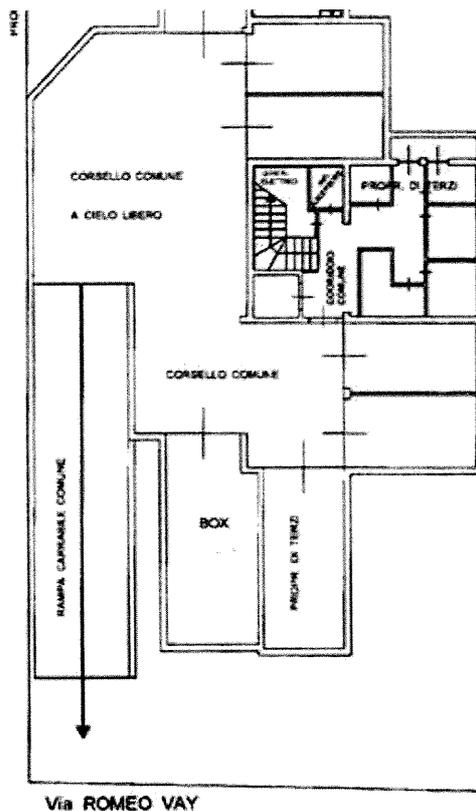
fuori traccia, le condizioni di accesso e manovrabilità sono discrete, le condizioni d'uso e manutenzione sono buone.

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-autorimessa	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



planimetria catastale corrispondente al progetto approvato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 700,00 = 21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 21.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico-comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della buona posizione urbana, della recente edificazione, delle buone caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento.

In negativo si è tenuto conto delle problematiche nascenti dalle irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate, in particolare per quanto riguarda il collegamento dell'appartamento con il sottotetto e relativa sfavorevole situazione regolamentare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei Prezzi degli immobili di Monza e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it

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	64,01	0,90	107.101,50	107.101,50
B	sottotetto non abitabile	14,34	0,00	23.661,00	23.661,00
C	box singolo	30,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				151.762,50 €	151.762,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.262,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 262,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00

data 08/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi