



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

300/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO MONTEROSA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Dott. Emanuele Giovanni Gentili

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elio Guido Ronzoni

CF:RNZLGD58P07B729Z

con studio in CARATE BRIANZA (MB) via San Giovanni Bosco, 10

telefono: 03621972318

email: ronzonistudio@hotmail.it

PEC: elioguido.ronzoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 300/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SEVESO via Monte Rosa 21, frazione Altopiano di Seveso, della superficie commerciale di **93,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo di edificio condominiale residenziale, attualmente oggetto di interventi di "superbonus 110%" e altri bonus fiscali.

E' composto da soggiorno, due camere da letto, cucinotto, bagno, ripostiglio e corridoio; si completa con cantina privata posta al piano terra accessibile della scala condominiale.

L'intero complesso residenziale è attualmente oggetto di cantiere di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico, dalla pratiche edilizie presentate all'Ufficio tecnico comunale e dai lavori in corso di esecuzione si evince che si sta procedendo alla formazione di ascensore esterno, realizzazione "cappotto termico", isolamento solaio sottotetto, sostituzione finestre e porte-finestre con nuovi serramenti in PVC doppio vetro basso emissivo, sostituzione tapparelle e cassonetti, aggiornamento caldaia centralizzata esistente con nuova caldaia in pompa di calore, installazione di impianto fotovoltaico condominiale in copertura con relative batterie di accumulo.

I locali interni all'appartamento risultano essere oggetto di scarsa manutenzione, gli impianti privati risultano vetusti e non dotati delle relative certificazioni.

Vi è la presenza di scrostamento dei plafoni, con muffe e macchie di umidità.

Le pareti di cucinotto e bagno risultano parzialmente piastrellate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti costituita da caloriferi con termovalvole e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite accumulo elettrico posto nel locale bagno.

I serramenti risultano essere di recente installazione sono realizzati in PVC con doppiovetro basso emissivo con tapparelle elettriche in alluminio coibentate (non attive) e cassonetto coibentato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di nuova installazione, trattasi di portoncino di sicurezza.

La cantina posta al piano terra è accessibile dal corridoio condominiale, risulta pavimentata dotata di piccola finestra e porta di accesso in legno tinteggiato, presente impianto elettrico di cui occorre verificare la conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 36, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 339 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,88 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 21, piano: Interno 36 Piano T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MILANO (MI) Repertorio n. 155032 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22742.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/04/2016

Coerenze: in contorno da nord: dell'appartamento: vano scala, prospetto su area comune, altra unità, prospetto su area comune, altra unità, vano scala. Della cantina: enti comuni per tre lati, altra unità.

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita e/o certificato notarile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2022.

A.1 cantina, composto da 1 locale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

93,75 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.205,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data della valutazione:	27/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di **tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù**, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c.a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/03/2016 a firma di notaio Giovanni Averoldi ai nn. 155033/64267 di repertorio, iscritta il 05/04/2016 a Milano 2 ai nn. 35982/6284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 94.000,00.

Importo capitale: € 188.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/06/2023 a Milano 2 ai nn. 88335/61872, a favore di *** 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:	€. 706,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.919,61
Millesimi condominiali:	54.35

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: In funzione degli interventi di efficientamento energetico attualmente in atto presenza di impianto fotovoltaico condominiale in copertura con relative batterie di accumulo e caldaia in pompa di calore

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è attualmente oggetto di interventi edilizi "superbonus 110%" e altri incentivi edilizi di legge.

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute devono essere attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2016), con atto stipulato il 30/03/2016 a firma di [REDACTED] ai nn. 155032/64266 di repertorio, trascritto il 05/04/2016 a Milano 2 ai nn. 35980/22742.

[REDACTED] il quale ha dichiarato in atto di essere di stato libero. Fatta precisazione che, nel citato rogito, nella descrizione degli immobili oggetto di vendita è stato omesso il piano della cantina.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 17/01/2013), con atto stipulato il 16/03/1982 a firma di [REDACTED] ai nn. 377811 di repertorio, trascritto il 14/04/1982 a Milano 2 ai nn. 21392/17264

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 07/08/2013), con atto stipulato il 16/03/1982 a firma di [REDACTED] ai nn. 377811 di repertorio, trascritto il 14/04/1982 a Milano 2 ai nn. 21392/17264

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2013 fino al 07/08/2013), con atto stipulato il 10/04/2014 ai nn. 754/9990/14 di repertorio, trascritto il 11/06/2014 a Milano 2 ai nn. 52073/36369.

Con accettazione tacita d'eredità trascritta a Milano 2 in data 05/04/2016 ai nn. 35978/22740

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2013 fino al 30/06/2016), con atto stipulato il 10/04/2014 ai nn. 754/9990/14 di repertorio, trascritto il

11/06/2014 a Milano 2 ai nn. 52073/36369.

Con accettazione tacita d'eredità trascritta a Milano 2 in data 05/04/2016 ai nn. 35978/22740

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 07/08/2013 fino al 30/06/2016), con atto stipulato il 10/04/2014 ai nn. 755/9990/14 di repertorio, trascritto il 11/06/2014 a Milano 2 ai nn. 52074/36370.

Con accettazione tacita d'eredità trascritta a Milano 2 in data 05/04/2016 ai nn. 35979/22741

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **65/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa abitazione per lavoratori, presentata il 17/03/1959, rilasciata il 17/03/1959, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità è stata presentata in data 16/09/1960

CILA N. **30/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione ordinaria riguardanti i balconi e consistenti nel ripristino dei frontalini e nella sostituzione dei parapetti in ferro, presentata il 31/01/2022

CILA superbonus N. **83/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON OPERE DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA CONSISTENTI IN ISOLAMENTO DELLE PARETI PERIMETRALI, ISOLAMENTO DEL PIANO SOTTOTETTO, PRIMO SOLAIO VERSO TERRA, SOSTITUZIONE SERRAMENTI, NUOVO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO , presentata il 11/03/2022

SCIA N. **240/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di ascensori esterni per eliminazione barriere architettoniche e costruzione e adeguamento pianerottolo , presentata il 10/06/2022.

In continuazione della voce "per lavori di:" di sbarco, sostituzione parapetti a disegno semplice H110 cm

CILA superbonus N. **245/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Pratica in

variante per inserimento di opere di abbattimento barriere architettoniche, quali realizzazione di nuovi corpi ascensori, presentata il 14/06/2022.

Continua dal campo "per lavori di:" esterni (presentata pratica SCIA con prot. 17266 il 13/06/2022), e nuovo impianto fotovoltaico e batterie di accumulo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.17/2018, l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali: aree urbane semplici con edifici plurifamiliari, prevalentemente residenziali - art. 26. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 - Aree urbane semplici con edifici plurifamiliari, con altezza pari a 3 o più piani f.t. oltre al sottotetto, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali (au-s2). Definizione dell'ambiente edilizio Comprende singoli episodi e tessuti edilizi prevalentemente residenziali, costituiti da recinti per l'edilizia aperta a media e alta densità (a volte costituiti da gruppi di edifici analoghi esito di interventi unitari) con materiali urbani eterogenei (palazzine, stecche, ecc.), solitamente distanti dalla strada. Lo spazio aperto di pertinenza è abitualmente dotato di disegno autonomo e recintato. Obiettivi e indirizzi Consentire la realizzazione di nuovi alloggi attraverso il recupero dei sottotetti. Accompagnare i processi di rinnovo e riqualificazione degli edifici e degli spazi pertinenziali favorendo, anche attraverso trasformazioni radicali, la riconfigurazione di situazioni esistenti secondo principi insediativi differenti. Parametri e indici $U_f = SLP$ esistente. $R_c = S_c$ esistente $R_p = S_d$ esistente $H =$ Altezza esistente Destinazioni d'uso ammesse. Residenza. Tipo e modalità di intervento Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia nel rispetto della sagoma esistente; gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma sono soggetti a permesso di costruire convenzionato (PCC). Sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia previa approvazione del Piano Attuativo. Indicazioni specifiche per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso unicamente nel rispetto della sagoma del tetto esistente, senza alcuna modifica, pertanto delle quote di colmo e di gronda. Linee guida agli interventi Regole insediative. La collocazione dei nuovi edifici dovrà garantire la massima unitarietà e qualità dello spazio verde accorpando i corpi di fabbrica. Le rampe di accesso ai piani interrati (box e cantine) dovranno essere perpendicolari alla viabilità ed esclusivamente accessibili dalla viabilità secondaria. Regole edilizie. Le recinzioni dovranno uniformarsi con quelle prevalenti lungo l'asse viario. Le recinzioni dovranno essere trasparenti con un cordolo non superiore ad 1,00 mt ed altezza non superiore a mt 2,00. Regole per gli spazi aperti. Le piantumazioni dovranno preferibilmente organizzarsi in filare lungo la viabilità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento alla pratica edilizia 65/59: modifica di pareti interne e pilastri (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica in sanatoria: €2.000,00
- Ammenda comunale: €1.000,00
- Diritti segreteria: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si vedano le difformità edilizie (normativa di riferimento: dpr 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti DOCFA: €100,00
- Redazione pratica catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza certificazione impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN SEVESO VIA MONTE ROSA 21, FRAZIONE ALTOPIANO DI SEVESO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEVESO via Monte Rosa 21, frazione Altopiano di Seveso, della superficie commerciale di **93,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terzo di edificio condominiale residenziale, attualmente oggetto di interventi di "superbonus 110%" e altri bonus fiscali.

E' composto da soggiorno, due camere da letto, cucinotto, bagno, ripostiglio e corridoio; si completa con cantina privata posta al piano terra accessibile della scala condominiale.

L'intero complesso residenziale è attualmente oggetto di cantiere di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico, dalla pratiche edilizie presentate all'Ufficio tecnico comunale e dai lavori in corso di esecuzione si evince che si sta procedendo alla formazione di ascensore esterno, realizzazione "cappotto termico", isolamento solaio sottotetto, sostituzione finestre e porte-finestre con nuovi serramenti in PVC doppio vetro basso emissivo, sostituzione tapparelle e cassonetti, aggiornamento caldaia centralizzata esistente con nuova caldaia in pompa di calore, installazione di impianto fotovoltaico condominiale in copertura con relative batterie di accumulo.

I locali interni all'appartamento risultano essere oggetto di scarsa manutenzione, gli impianti privati risultano vetusti e non dotati delle relative certificazioni.

Vi è la presenza di scrostamento dei plafoni, con muffe e macchie di umidità.

Le pareti di cucinotto e bagno risultano parzialmente piastrellate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti costituita da caloriferi con termovalvole e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite accumulo elettrico posto nel locale bagno.

I serramenti risultano essere di recente installazione sono realizzati in PVC con doppioglasso basso emissivo con tapparelle elettriche in alluminio coibentate (non attive) e cassonetto coibentato.

La porta di ingresso dell'appartamento è di nuova installazione, trattasi di portoncino di sicurezza.

La cantina posta al piano terra è accessibile dal corridoio condominiale, risulta pavimentata dotata di piccola finestra e porta di accesso in legno tinteggiato, presente impianto elettrico di cui occorre verificare la conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 36, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 339 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,88 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSA n. 21, piano: Interno 36 Piano T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/03/2016 Pubblico ufficiale [REDACTED] MILANO (MI) Repertorio n. 155032 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22742.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 05/04/2016

Coerenze: in contorno da nord: dell'appartamento: vano scala, prospetto su area comune, altra unità, prospetto su area comune, altra unità, vano scala. Della cantina: enti comuni per tre lati, altra unità.

Il tutto salvo errori, come meglio in fatto e come desunto dall'atto di compravendita e/o certificato notarile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2022.



vista esterna l'appartamento è collocato al piano terzo della palazzina centrale



soggiorno



cucina



camera da letto



camera da letto



distacco e scrostamento dei plafoni, presenza di muffa e umidità

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
verde attrezzato
farmacie



verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte-finestra realizzati in PVC doppio vetro basso emissivo. Tapparelle in alluminio coibentato, funzionamento elettrico (non collegate alla rete) con cassonetto coibentato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzate in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. presente rivestimento in bagno e in cucinotto	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> in intonaco tinteggiato. presenza di scrostamenti, umidità e muffa	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>porta di ingresso:</i> porta di ingresso appartamento, portoncino di sicurezza. mancanza finiture	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> condominiali con rivestimento in pietra naturale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> sottotraccia conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> condominiale conformità: da verificare. in fase di installazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> condominiale conformità: da verificare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: contatore rete gestore conformità: da verificare

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione da rete ente gestore conformità: da verificare

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: condominiale con alimentazione in Pompa di calore i diffusori sono radiatori conformità: da verificare. termovalvole

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

energia solare: impianto fotovoltaico condominiale conformità: da verificare. in fase di installazione

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



ingresso e scala condominiale



nuova porta di ingresso all'appartamento



bagno e situazione vasca



bagno



interno cantina



interno cantina

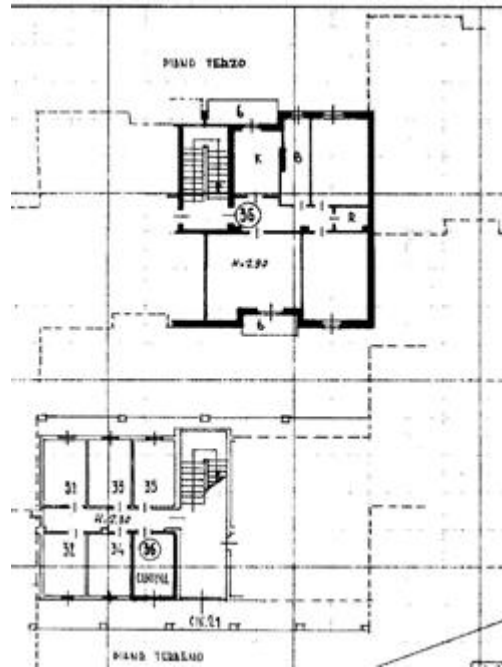
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00

Balconi	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	96,00				93,75

**ACCESSORI:**

cantina, composto da 1 locale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,00	x	35 %	=	1,40
Totale:	4,00				1,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: Air servizi immobiliari

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Cacciatori della Alpi, Seveso

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 972,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: Daria Fumagalli

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Monte Rosa, Seveso

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via S. Ambrogio, Seveso

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: Studio Volta immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Cacciatori delle alpi, Seveso

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 143.000,00 pari a 1.254,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 128.700,00 pari a 1.128,95 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Baruccana, Seveso

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.376,47 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	121.500,00	112.500,00	148.500,00	128.700,00	117.000,00
Consistenza	95,15	125,00	100,00	110,00	114,00	85,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	0,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.080,00	1.250,00	1.500,00	1.254,39	1.529,41
vetustà	6,00	6,00	5,00	10,00	8,00	10,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	972,00	972,00	972,00	972,00	972,00
vetustà	8 %	9.720,00	9.000,00	11.880,00	10.296,00	9.360,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	121.500,00	112.500,00	148.500,00	128.700,00	117.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-29.014,20	-4.714,20	-14.434,20	-18.322,20	9.865,80
vetustà	0,00	9.000,00	-47.520,00	-20.592,00	-37.440,00
Prezzo corretto	92.485,80	116.785,80	86.545,80	89.785,80	89.425,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **95.005,80**

Divergenza: 25,89% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,75 x 998,48 = **93.607,92**

Valore superficie accessori:	1,40	x	998,48	=	1.397,88
					95.005,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 95.005,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 95.005,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Seveso, agenzie: Comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Internet

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	93,75	1,40	95.005,80	95.005,80

	95.005,80 €	95.005,80 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.205,80**

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: **€. 205,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato
Elio Guido Ronzoni