



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 142/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Teresa Ghilardi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Radaelli**

CF:RDLGRG73L02F133B

con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8

telefono: 039672027

fax: 0398942596

email: ing.radaelli@gmail.com

PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LISSONE via ENRICO FERMI 59, della superficie commerciale di **93,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento risulta così composto: soggiorno, cucina, disimpegni, n.2 camere, n.2 bagni, n.2 balconi; annesso locale cantina al piano seminterrato.

L'altezza interna è di mt 2,70 circa per l'appartamento, per la cantina a piano interrato è di mt 2,40 circa.

Il bene è posto al piano rialzato di un fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed è esposto su due lati (nord, est).

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 150 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi n.59, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: altro appartamento, enti comuni, altro appartamento, enti comuni; cantina: altra cantina, corridoio di accesso, altra cantina, enti comuni.

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 150 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi 39, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra autorimessa, corsia di accesso, altra autorimessa, enti comuni

Salvo errori e come meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>93,30 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>7,25 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 145.036,00</b>       |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 145.036,00</b>       |
| Data della valutazione:  | <b>30/08/2024</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

#### **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:*

CONVENZIONE, stipulata il 01/03/1984 a firma di Notaio Aldo Bellomo ai nn. 55810 di repertorio, registrata il 15/03/1984 a Monza ai nn. 4860 Mod.1, trascritta il 27/03/1984 a Milano2 ai nn. 23862/19699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Si richiama interamente la suddetta convenzione e i successivi atti.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/07/2004 a firma di Notaio Testa Antonio ai nn. 134428/2545 di repertorio, iscritta il 28/07/2004 a Milano2 ai nn. 112691/26692, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 80.000,00.

Importo capitale: Euro 40.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficciaria

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2007 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 36157/16130 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a Milano2 ai nn. 111284/30327, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: Euro 342.000,00.

Importo capitale: Euro 171.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.  
Ipoteca per i diritti di 1/1 di piena proprietà superficiaria

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2019 a firma di Tribunale Monza ai nn. 5879/5276 di repertorio, trascritta il 05/07/2019 a Milano2 ai nn. 87648/57164, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 25/03/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 2448 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Milano2 ai nn. 47412/34170, 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:                      | €. 1.767,38 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00     |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:        | €. 7.431,01 |

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie, e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo. Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

Non essendo stato riscontrato C.P.I. Vigili del Fuoco, potrebbero sopraggiungere spese straordinarie future a carico dell'aggiudicatario.

ATTENZIONE: Nell'assemblea del 09/03/2022 sono state deliberate spese straordinarie per riqualificazione energetica dell'edificio; eventuali spese future rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 29/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2009 a firma di Notaio Roncoroni Luigi ai nn. 148050/23712 di repertorio, trascritto il 27/01/2010 a Milano2 ai nn. 7852/4039.

Atto relativo ai diritti pari a 50,110/1000 di diritto di area in regime di separazione dei beni. Atto stipulato con il Comune di Lissone. Si richiamano tutti gli atti precedenti indicati nell'atto di cessione suddetto, tra cui atto a rogito notaio Aldo Bellomo in data 01/03/1984 rep.55810 trascritto a Milano2 in data 27/03/1984 ai nn.23862/19699 col quale il C.I.M.E.P. ha concesso alla Soc.Coop."Cealcasa" per anni 90 (novanta) il diritto di superficie sull'area a destinazione residenziale a parte del lotto LS/3, identificata catastalmente con il mappale 150 del Foglio 31 (...). Nell'atto Roncoroni rep.

148050/23712 si legge: - Tanto premesso (...) Il Comune di Lissone (...) trasferisce (...) il diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'area distinta in Catasto terreni con il mappale 150 del Foglio 31, già concessa in diritto di superficie (...). - Articolo 2: (...) il presente atto rende inefficaci i vincoli per la cessione e/o l'affitto degli alloggi di cui alla convenzione in data 01/03/1984 n. 55810 di rep. Notaio Aldo Bellomo (...) gli alloggi potranno pertanto essere liberamente alienati senza particolari vincoli nel rispetto delle leggi e regolamenti generali. - Articolo 3: Vengono mantenute valide e inalterate le pattuizioni , compatibili con il presente atto, contenute nella originaria convenzione ex art.35 L.865/71 con cui è stato concesso il diritto di superficie di cui all'atto in data 01/03/1984 del Notaio Aldo Bellomo di Monza, citato in premessa. Si specifica la possibilità di libera alienazione dei beni senza particolari vincoli nel rispetto delle leggi e regolamenti generali a seguito della stipula del presente atto e dei relativi versamenti. - Articolo 5: (...) il Comune di Lissone non risponde di eventuali trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, vincoli e oneri reali in genere sorti ad opera del proprietario superficario in precedenza (...).

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (dal 26/06/1989 fino al 27/06/2007), con atto stipulato il 26/06/1989 a firma di Notaio Aldo Bellomo ai nn. 84850 di repertorio, trascritto il 26/07/1989 a Milano2 ai nn. 62162/45606

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2007 fino al 29/12/2009), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 36156/16129 di repertorio, trascritto il 13/07/2007 a Milano2 ai nn. 111283/58371

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **34/1983** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di edificio ad uso abitazioni di tipo economico-popolare, presentata il 10/03/1983, rilasciata il 13/04/1983 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 26/11/1988 con il n. 89/88 di protocollo.

SI SEGNA LA VARIANTE: CONCESSIONE EDILIZIA DEL 19/03/1987 PROT. GEN. 65/87.

Autorizzazione per opere edili N. **14/1987** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzione della proprietà, presentata il 21/11/1986, rilasciata il 08/05/1987 con il n. 655 di protocollo

CILA SUPERBONUS N. **14510/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di efficientamento energetico tramite posa di cappotto isolante e sostituzione serramenti, presentata il 14/03/2022 con il n. 14510 di protocollo

CILA SUPERBONUS N. **73325/2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riquilificazione energetica dell'edificio, presentata il 19/12/2023 con il n. 73325 di protocollo.

Nota bene: in sede di perizia non è possibile valutare la correttezza dei lavori condominiali eseguiti e il rispetto delle Normative edilizio/urbanistiche, fiscali, ecc.; pertanto qualsiasi eventuale problematica, onere, costo futuro, ecc. rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario.

SCIA IN SANATORIA N. **67599/2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lievi modifiche dei prospetti e dei tavolati al piano seminterrato, presentata il 21/11/2023 con il n. 67599 di

protocollo

D.I.A. N. **9884/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria copertura, presentata il 25/02/2010 con il n. 9884/10 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 19 del 17.03.12 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.34 NTA. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

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 migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia originaria sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: perimetro

dell'immobile, tavolati e misure difformi/lesene; misure serramenti in larghezza e altezza; altezza appartamento (ribassamenti e presenza di alcuni locali con altezza leggermente inferiore a m 2,70); misure e altezza del box e della cantina; presenza di soppalco nel box. Alcune delle difformità suddette sono state valutate nella sanatoria SCIA 67599-2023.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie in sanatoria con, tra l'altro, ricalcolo dei R.A.I.; eliminazione del soppalco nel box. In merito all'altezza box, in alternativa potrebbe essere valutata pratica per fiscalizzazione, ad esempio ai sensi dell'art.34 del DPR 380 (condizioni di applicabilità da verificare solamente con l'istruttoria di una pratica edilizia completa) o ripristino delle misure indicate nella pratica edilizia; qualsiasi onere o costo aggiuntivo è da considerarsi a carico dell'Aggiudicatario e ricompreso nel valore di stima.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie in sanatoria, rimozione soppalco: €7.000,00

Si segnala che i R.A.I. nella pratica originaria sono stati calcolati senza dedurre la base dei serramenti e senza tener conto degli sporti di gronda. Eventuali opere edili necessarie (ad esempio opere per il rispetto dei R.A.I.) rimarranno a carico dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima. Si segnala che per la pratica potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica – con necessità di apposita delibera assembleare e con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - tavolati, altezze box e cantina .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali-Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastali-Docfa. : €800,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LISSONE VIA ENRICO FERMI 59

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE via ENRICO FERMI 59, della superficie commerciale di **93,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento risulta così composto: soggiorno, cucina, disimpegni, n.2 camere, n.2 bagni, n.2 balconi; annesso locale cantina al piano seminterrato.

L'altezza interna è di mt 2,70 circa per l'appartamento, per la cantina a piano interrato è di mt 2,40 circa.

Il bene è posto al piano rialzato di un fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, ed è esposto su due lati (nord, est).

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 150 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi n.59, piano: S1-T, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: appartamento: altro appartamento, enti comuni, altro appartamento, enti comuni;  
cantina: altra cantina, corridoio di accesso, altra cantina, enti comuni.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza a circa 2 km.

#### SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | ottimo                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### COLLEGAMENTI

|                                   |                         |                     |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| ferrovia distante 2 km            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante 2 km         | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 0,6 km           | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| aeroporto distante 25 km (Linate) | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### TABELLA SUPERFICI NETTE LOCALI



- soggiorno: mq 25 circa
- cucina: mq 10 circa
- disimpegno: mq 1,5 circa
- bagno 1: mq 4 circa
- disimpegno: mq 3 circa
- bagno 2: mq 4,5 circa
- camera 1: mq 13,5 circa
- camera 2: mq 12,5 circa
- balcone 1: mq 1,5 circa
- balcone 2: mq 7 circa

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* condominiale realizzato in alluminio e vetro

nella media 

*portone di ingresso:* all'appartamento realizzato in pannellatura in legno

mediocre 

*infissi esterni:* a battente realizzati in legno con doppio vetro. Nota bene: i serramenti non sono stati sostituiti durante i recenti lavori condominiali di efficientamento energetico.

mediocre 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc

nella media 

*pareti esterne:* costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco. Le pareti sono state recentemente coibentate con cappotto. Non è possibile in sede di perizia valutare la correttezza dei lavori condominiali in merito alle Normative vigenti; qualsiasi eventuale onere rimarrà a completo carico dell'Aggiudicatario.

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica e parquet nelle camere

nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagno e cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

*rivestimento interno:* posto in restanti locali realizzato in intonaco

nella media 

*plafoni:* realizzati in intonaco

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

nella media 

*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

al di sotto della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.

*ascensore*.: presente

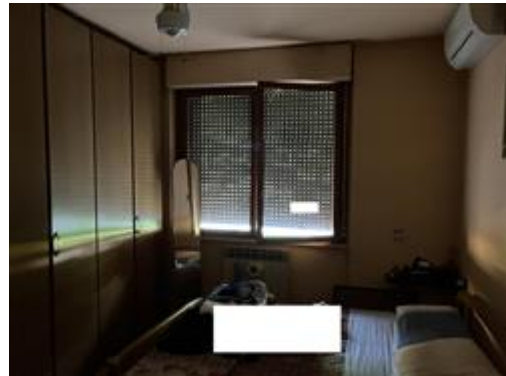
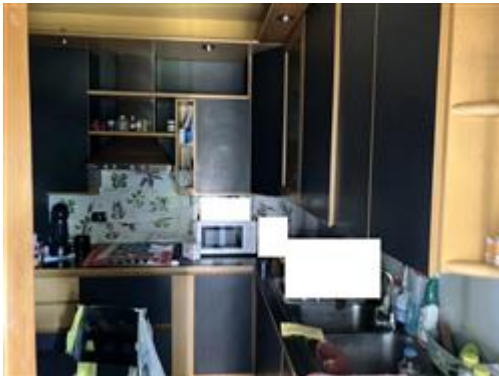
Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato

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  |
|-------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento a piano rialzato | 89,00         | x | 100 %  | = | 89,00        |
| Balconi                       | 8,50          | x | 30 %   | = | 2,55         |
| Cantina                       | 7,00          | x | 25 %   | = | 1,75         |
| <b>Totale:</b>                | <b>104,50</b> |   |        |   | <b>93,30</b> |

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 150 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi 39, piano: S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra autorimessa, corsia di accesso, altra autorimessa, enti comuni

Salvo errori e come meglio in fatto.

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| box singolo    | 14,50        | x | 50 %   | = | 7,25        |
| <b>Totale:</b> | <b>14,50</b> |   |        |   | <b>7,25</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1387/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 36,60, piano primo, un locale oltre servizi, balcone, cantina e box singolo.

Indirizzo: Via Archimede, 59 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.348,84 Euro/mq

Valore Ctu: 72.900,00 pari a: 1.695,35 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.000,00 pari a: 1.279,07 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 239/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 51,90, primo piano, due locali più servizi oltre ad un balcone, con cantina e box.

Indirizzo: Via Archimede, 59/61 Lissone, MB

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 91.000,00 pari a 1.568,97 Euro/mq

Valore Ctu: 78.820,31 pari a: 1.358,97 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.820,31 pari a: 1.358,97 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Residenza Real Estate

Descrizione: Trilocale commerciali situato al terzo piano di un condominio ben tenuto con ascensore.

Indirizzo: via Copernico 31

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 2.298,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 227.050,00 pari a 2.183,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecnorete

Descrizione: In contesto realizzato alla fine degli anni sessanta, appartamento di 4 locali posto al piano primo; cantina. No ascensore. Box a parte a 17.000 Euro.

Indirizzo: via Spallanzani 12

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 218.000,00 pari a 1.801,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 207.100,00 pari a 1.711,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Case D'Autore

Descrizione: appartamento a p.3° SENZA BOX: soggiorno, terrazzo, cucina, 2 camere, bagno, balcone. Tutto parquet, aria condizionata canalizzata, riscaldamento autonomo. L'app.to è posto in signorile complesso residenziale dotato di portineria e ampio giardino.

Indirizzo: via Majorana 1

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 218.000,00 pari a 2.137,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 207.100,00 pari a 2.030,39 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 37576 Registro Particolare 27139 Data di presentazione 22/03/2024

Descrizione: Appartamento al terzo piano composto di soggiorno e cucina con angolo cottura, due camere, due bagni, un ripostiglio, disimpegno e due balconi; cantina e box

Indirizzo: STESSO EDIFICIO

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Abitazioni civili - stato normale - 2° semestre 2023

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.353,00

Valore massimo: 2.006,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda. Il comparabile più significativo è l'atto notarile trascritto il 22/03/2024, relativo ad una compravendita effettuata successivamente ai lavori condominiali di efficientamento energetico.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 93,30 | x | 1.600,00 | = | <b>149.280,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 7,25  | x | 1.600,00 | = | <b>11.600,00</b>  |
|                               |       |   |          |   | <b>160.880,00</b> |

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione  | importo   |
|--|-----------|
| Riduzione (stima-vedasi paragrafo 8) per problematiche relative alle non conformità con oneri e/o opere edili determinabili solamente in sede di istruttoria (-5%) | -8.044,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 152.836,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 152.836,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in

riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 93,30       | 7,25            | 152.836,00          | 152.836,00          |
|    |              |             |                 | <b>152.836,00 €</b> | <b>152.836,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.036,00**

### 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 insolite 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.036,00**

data 30/08/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Radaelli