



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

459/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Laura Maria Farina

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Michele Fiorito

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392287244

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 459/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SEVESO CORSO ISONZO 145, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano terra ed interrato e collegato tramite corpo di scale interno. L'appartamento è suddiviso in 5 vani catastali e nello specifico, ingresso su soggiorno cucina, due camere da letto e un servizio igienico; al piano interrato è presente un locale magazzino oltre servizio igienico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m al PT - 2,64 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: CORSO ISONZO , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/1995, prot. n. 000024531

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: area al mappale 233, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, ancora area comune al mappale 233; - del locale deposito: area al mappale 233, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

B **box singolo** a SEVESO CORSO ISONZO 145, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto servito da claire in acciaio e raggiungibile tramite rampa carrabile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,64 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 229 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: CORSO ISONZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/1995, prot. n. 000024531

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: terrapieno mappale 233, parti comuni, corsello comune, proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 15 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.389,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.000,00
Data della valutazione:	21/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 19/12/2016, con scadenza il 27/12/2024, registrato il 10/01/2017 a UFFICIO DI DPCO UT CANTU' (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800 €/anno.

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni quattro cioè dal 28/12/2016 al 27/12/2020 da intendersi rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi che il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 della Legge 9.12.1998 n. 431. Si evidenzia che pur non essendoci stata nessuna comunicazione da parte del locatore da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non è stato espletato nessun tipo di adempimento inerente la fiscalizzazione della proroga.

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, stipulata il 02/03/2007 a firma di RONCORONI Giovanni ai nn. 95444/16882 di repertorio, iscritta il 07/03/2007 a Milano 2 ai nn. 34011/7887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 390.000 euro.

Importo capitale: 195.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a grava su Seveso foglio 17, particella 229, sub 11 - particella 230, sub 3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/09/2023 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 5614 di

repertorio, trascritta il 04/10/2023 a Milano 2 ai nn. 131708/92045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Grava su Seveso foglio 17, particella 229, sub 11 - Particella 230, sub 3.

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:	€. 1.304,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.397,84
Millesimi condominiali:	48,93

Ulteriori avvertenze:

Da rendicontazione ricevuta dall'amministratore i millesimi spettanti alle due unità risultano essere 46,34 millesimi (appartamento al piano terreno con deposito al PS1) e 2,59 millesimi (box auto al PS1)

In merito alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di seguito gli importi desunti dai bilanci trasmessi dall'amministratore:

1) GESTIONE 2022 DAL 01.01.2022 AL 31.12.2022

- APPARTAMENTO millesimi 46,34 totale gestione 3.140,79 € + 1.228,90 € saldo esercizio precedente adentrare rata versata 200,00 € per un saldo finale di € 4.169,69
- BOX millesimi 2,59 totale gestione 31,18 € + 465,96 € saldo esercizio precedente per un saldo finale di € 497,14

2) GESTIONE 2023 DAL 01.01.2023 AL 31.12.2023

- APPARTAMENTO millesimi 46,34 totale gestione 1.432,86 € + 4.138,34 € saldo esercizio precedente per un saldo finale di € 5.571,20
- BOX millesimi 2,59 totale gestione 26,89 € + 495,39 € saldo esercizio precedente per un saldo finale di € 522,28

3) GESTIONE 2024 DAL 01.01.2024 AL 31.12.2024

- APPARTAMENTO millesimi 46,34 totale gestione 1.217,48 € + 5.571,20 € saldo esercizio precedente per un saldo finale di € 6.834,11
- BOX millesimi 2,59 totale gestione 41,15 € + 522,28 € saldo esercizio precedente per un saldo finale di € 563,43

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno 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 16/02/2015), con atto stipulato il 16/02/2015 a firma di CARBONE Paolo Giulio ai nn. 91203/26998 di repertorio, trascritto il 02/03/2015 a Milano 2 ai nn. 17841/11920

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 02/03/2007), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di SORMANI Pietro ai nn. 168732 di repertorio, trascritto il 09/01/1998 a Milano 2 ai nn. 711/516

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2007 fino al 16/02/2015), con atto stipulato il 02/03/2007 a firma di RONCORONI Giovanni ai nn. 95443/16881 di repertorio, trascritto il 07/03/2007 a Milano 2 ai nn. 34010/17991

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **114/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA A SCHIERA E PORZIONE DI COMMERCIALE, presentata il 17/04/1992 con il n. 009300 di protocollo, rilasciata il 16/03/1993 con il n. 6583 di protocollo, agibilità del 16/07/1996 con il n. 114/92 di protocollo.

Le varianti alla Concessione Edilizia n° 114/92 risultano essere le seguenti: - CE n. 14047 del 17 giugno 1993; - CE n. 23302 del 6 ottobre 1993; - CE n. 19602 del 27 luglio 1994; - CE n. 31786 del 14 dicembre 1994; - CE n. 17684 del 5 luglio 1995; - CE n. 8497 del 13/03/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Con provvedimento commissariale n.2 del 24/8/2015 del dott. arch. Ermes Barba, il quale è intervenuto ed ha agito per conto del Comune di Seveso., l'immobile ricade in zona Aree urbane semplici con edifici isolati su lotto, prevalentemente residenziali, normate dagli artt 25 e 26 delle vigenti NTA del Piano delle Regole.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Parametri ed indici $U_f = 0,35$ mq/mq (fatto salvo quanto specificato nel paragrafo "Tipo e modalità di intervento" delle NTA). $R_c = 30\%$ $R_p = 50\%$ (tale parametro è riducibile al 40% qualora siano presenti o previste vasche di laminazione o dispersione progettate secondo le disposizioni dell'art. 44 all. G del PTUA ai sensi della LR 26/2003. $H = 3$ piani fuori terra, oltre sottotetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di

pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

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 presenti 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. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità 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 paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in merito alle difformità riscontrate di seguito le difformità riscontrate alla data del rilievo: - appartamento al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni

con formazione di scala di collegamento al piano interrato, muretto delimitante la scala e formazione di controparete nella camera matrimoniale, - deposito al piano S1: diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di scala di collegamento al piano terra, realizzazione di servizio igienico, formazione di controsoffitto e realizzazione di tavolati nella zona di ingresso costituenti ripostiglio aperto. Si evidenzia che il locale deposito al PS1 alla data del rilievo risultava pieno di ingombranti che hanno impedito una corretta misurazione della parete posta a nord. (normativa di riferimento: TUE (testo unico dell'edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in merito alle opere realizzate in difformità rispetto all'ultimo atto assentito si evidenzia che, prima di procedere alla presentazione di istanza a sanatoria, necessita mettere in atto opere di ripristino dei luoghi per opere non sanabili in quanto non conformi al regolamenti edilizio ed igienico attualmente vigenti. Nello specifico necessita mettere in atto le seguenti opere di riemessa in pristino: 1) demolizione scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato; 2) chiusura forometria soletta contenente la scala; 3) rimozione dell'attrezzaggio e degli impianti costituenti in servizio igienico realizzato al piano interrato.

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

Costi di regolarizzazione:

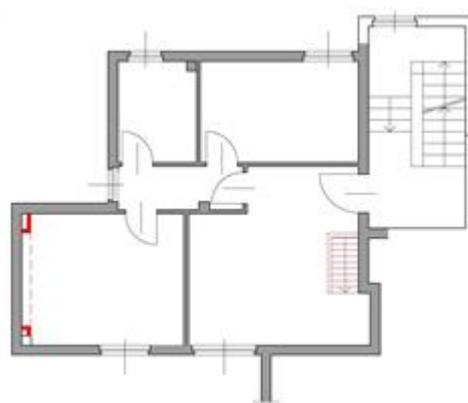
- Costi per opere di ripristino (rimozione impianti e sanitari bagno al PS1): €1.500,00
- Costi per opere di ripristino (rimozione scala di collegamento al PS1): €900,00
- Costi per opere di ripristino (chiusura forometria soletta piano terra contenente scala di collegamento al piano S1): €3.000,00
- Oneri professionali per la presentazione di CILA in sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto alla C.E. 114/92: €1.500,00
- sanzione amministrativa per opere realizzate in difformità al titolo edilizio: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

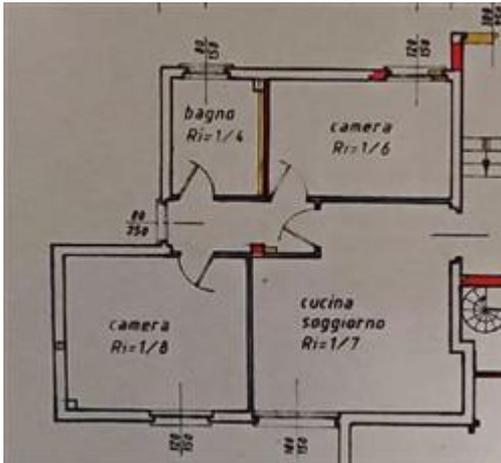
Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL SUB 3



PIANO TERRA (STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL 05.03.2024)



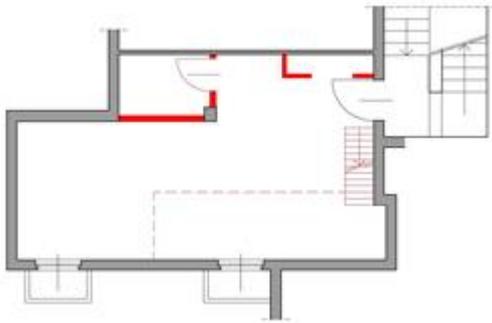
PIANO TERRA (STATO COMPARATIVO)



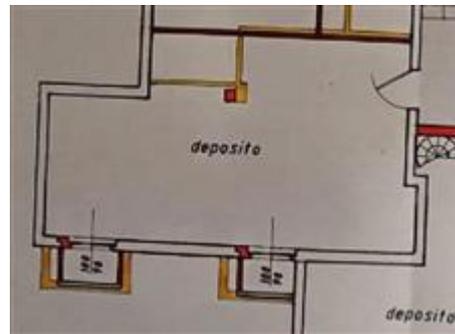
PIANO TERRA (STATO ASSENTITO)



PIANO S1 (STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL 05.03.2024)



PIANO S1 (STATO COMPARATIVO)



PIANO S1 (STATO ASSENTITO)

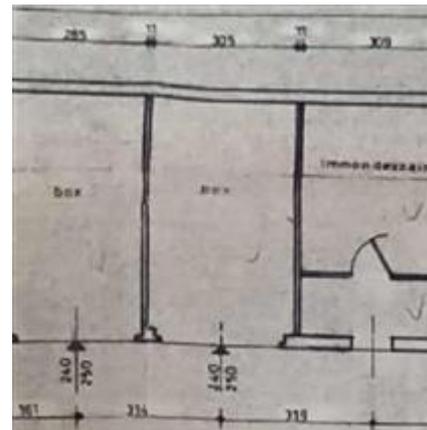
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a BOX AL SUB 11



BOX AL PSI (STATO DEI LUOGHI RILEVATO ALLA DATA DEL 05.03.2024)



BOX AL PSI (STATO ASSENTITO)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che la rappresentazione grafica della scheda catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del territorio risulta essere conforme al titolo edilizio depositato ma non conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato. L'aggiornamento catastale potrà essere presentato all'avvenuta rimessa in pristino delle opere non sanabili ed alla presentazione della successiva istanza in sanatoria. Nella toponomastica presente in visura catastale l'immobile risulta essere individuato in corso Isonzo snc quindi, unitamente alla denuncia di variazione per modifiche interne bisognerà aggiornare l'individuazione del civico attualmente corrispondente al n° 145.

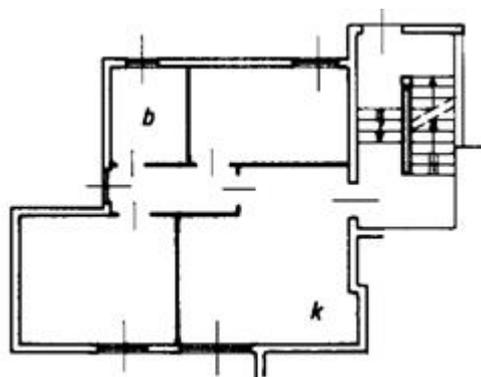
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

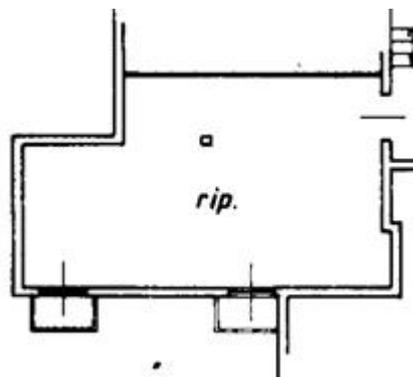
- Oneri professionali per la presentazione di procedura Ministeriale telematica DOCFA per modifiche interne e aggiornamento della toponomastica: €400,00
- Tributi catastali per la presentazione di denuncia di variazione per modifiche interne ed aggiornamento toponomastica: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL SUB 3



STRALCIO SCHEDA CATASTALE SUB. 3 (PIANO TERRA)



STRALCIO SCHEDA CATASTALE SUB. 3 (PIANO S1)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella toponomastica presente in visura catastale l'immobile risulta essere individuato in corso Isonzo snc quindi necessita la presentazione di istanza all'Agenzia del Territorio (foglio di osservazioni) ai fini dell'inserimento del civico attualmente corrispondente al n° 145.

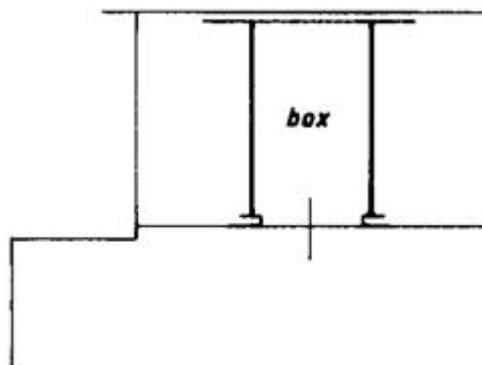
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di foglio di osservazioni per l'inserimento del civico: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a BOX AL SUB 11



STRALCIO SCHEDA CATASTALE (BOX AL SUB. 11)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL SUB 3 E BOX AUTO AL SUB 11

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL SUB 3 E BOX AUTO AL SUB 11

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti né è stato garantito il funzionamento degli stessi. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica.

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

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL SUB 3 E BOX AUTO AL SUB 11

BENI IN SEVESO CORSO ISONZO 145

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEVESO CORSO ISONZO 145, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano terra ed interrato e collegato

tramite corpo di scale interno. L'appartamento è suddiviso in 5 vani catastali e nello specifico, ingresso su soggiorno cucina, due camere da letto e un servizio igienico; al piano interrato è presente un locale magazzino oltre servizio igienico.

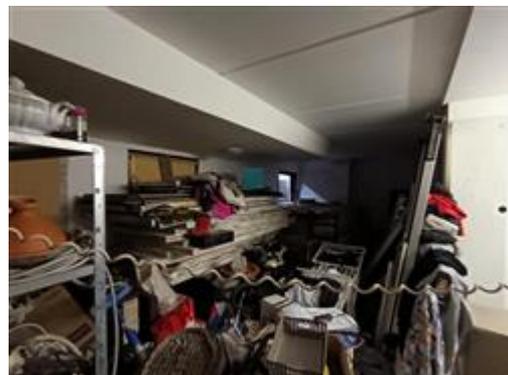
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m al PT - 2,64 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: CORSO ISONZO , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/1995, prot. n. 000024531

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: area al mappale 233, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, ancora area comune al mappale 233; - del locale deposito: area al mappale 233, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 74 m2 Totale escluse aree scoperte b): 74 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 14 km - Milano centro 22 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



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".
 Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. zona giorno e bagno

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in parquet. camere e corridoio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in camera realizzato in tinteggiata. evidenti macchie di umidità lungo le pareti verticali sotto la finestra.

scarso ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

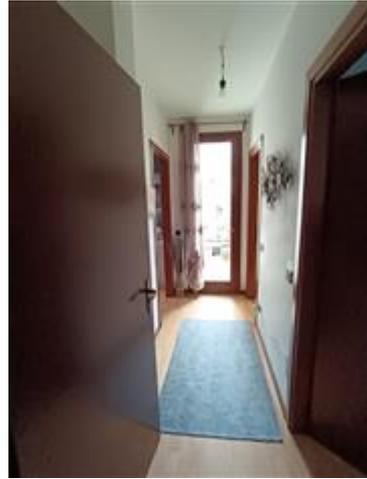
idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non rilevabile. non sono state prodotte certificazioni di conformità

nella media ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[161,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108040-000043/15 registrata in data 10/02/2015

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 PT	62,00	x	100 %	=	62,00
Deposito PS1	46,00	x	25 %	=	11,50

Totale:	108,00	73,50
----------------	---------------	--------------



PIANO TERRA (STATO DI FATTO ALLA DATA DEL 05.03.2024)



PIANO S1 (STATO DI FATTO ALLA DATA DEL 05.03.2024)

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: 07/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105009363/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: corso Isonzo

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.945,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.100,00 pari a 1.751,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105009363/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Corso Isonzo

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 340.000,00 pari a 2.138,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 306.000,00 pari a 1.924,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105067711/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Seveso

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.991,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 215.100,00 pari a 1.792,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109566545/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento con 2 box auto

Indirizzo: corso Isonzo

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.008,20 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	161.100,00	306.000,00	215.100,00	245.000,00
Consistenza	73,50	92,00	159,00	120,00	122,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.945,65	2.138,36	1.991,67	2.008,20
Stato manutentivo e affaccio	4,00	6,00	5,00	4,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.751,09	1.751,09	1.751,09	1.751,09

Stato manutentivo e affaccio	5 %	8.055,00	15.300,00	10.755,00	12.250,00
------------------------------	-----	----------	-----------	-----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	161.100,00	306.000,00	215.100,00	245.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-32.395,11	-149.717,93	-81.425,54	-84.927,72
Stato manutentivo e affaccio	-16.110,00	-15.300,00	0,00	-24.500,00
Prezzo corretto	112.594,89	140.982,07	133.674,46	135.572,28

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **130.705,92**

Divergenza: 20,14% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,50 x 1.778,31 = **130.705,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.705,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.705,78**

BENI IN SEVESO CORSO ISONZO 145

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SEVESO CORSO ISONZO 145, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto servito da claire in acciaio e raggiungibile tramite rampa carrabile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,64 m al PS1. Identificazione catastale:

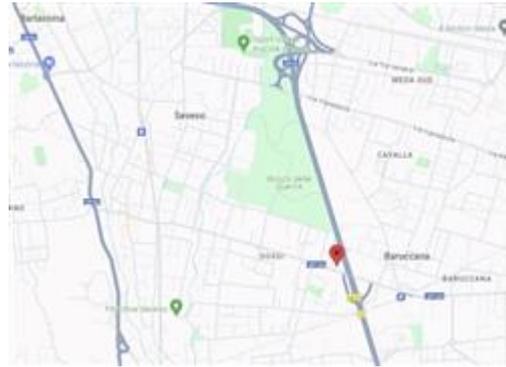
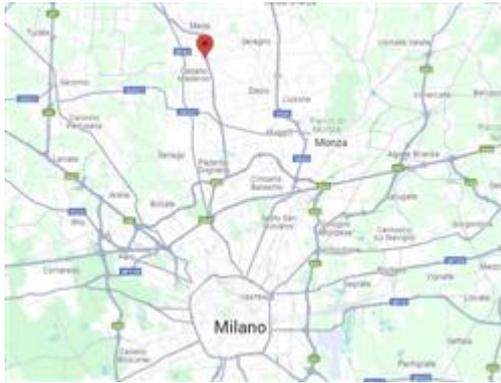
- foglio 17 particella 229 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: CORSO ISONZO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/1995, prot. n. 000024531
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: terrapieno mappale 233, parti comuni, corsello comune, proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
Totale: 15 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 14 km - Milano centro 22 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro commerciale
- supermercato
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 31 km - Malpensa 42 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 300 metri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS35 - 300 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Barriera Milano Est - A/4 - 17 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Milano Ovest - 8 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Seveso 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in battuto di cemento. corsello box	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> claire basculante realizzati in acciaio zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sopratraccia a canaline , la tensione è di 220v conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------





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 auto PS1	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



PIANO S1 (STATO DI FATTO ALLA DATA DEL 05.03.2024)

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: 07/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101904824/>

Descrizione: box auto
 Indirizzo: Seveso
 Superfici principali e secondarie: 30
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 600,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 16.200,00 pari a 540,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/03/2024
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108802497/>
 Descrizione: box auto
 Indirizzo: Corso Isonzo
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 928,57 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 11.700,00 pari a 835,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/03/2024
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109566545/?entryPoint=map>
 Descrizione: box auto
 Indirizzo: Seveso
 Superfici principali e secondarie: 18
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 16.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	16.200,00	11.700,00	16.000,00
Consistenza	16,00	30,00	14,00	18,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	600,00	928,57	888,89
Stato manutentivo e spazio di manovra	5,00	4,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------------------	---------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	540,00	540,00	540,00
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	810,00	585,00	800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	16.200,00	11.700,00	16.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.560,00	1.080,00	-1.080,00
Stato manutentivo e spazio di manovra	810,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	9.450,00	12.780,00	14.920,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.383,33**

Divergenza: 36,66% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 773,96 = **12.383,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.383,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 12.383,36

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.

Per l’unità e le sue pertinenze l’importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[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: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	73,50	0,00	130.705,78	130.705,78
B	box singolo	16,00	0,00	12.383,36	12.383,36

143.089,14 €

143.089,14 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.389,14

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: €. 389,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.000,00

data 21/03/2024

il tecnico incaricato
Michele Fiorito