



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

435/2023

DEBITORE:

dato oscurato

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dott.ssa Francesca Giovanna Mascheroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rodolfo Longoni

CF:LNGRLF59H24I625Q

con studio in SEREGNO (MB) VIA CADORE N° 226

telefono: 0362231336

email: rudylongoni@gmail.com

PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 435/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento trilocale** sito nel comune di SEREGNO (MB) Via F.lli Bandiera, 16, della superficie commerciale di **86,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà *dato oscurato*
- 1/2 di piena proprietà *dato oscurato*

Stato civile: regime patrimoniale: nell'atto di provenienza i proprietari hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo con annesso locale ad uso cantina al piano Secondo interrato, sito nel Comune di Seregno (MB), alla Via F.lli Bandiera n° 16 angolo via Sciesa. L'immobile in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale denominato "Condominio Bandiera", la costruzione è stata ultimata nel 2004 ed è ubicato in zona semi centrale (a sud del centro), a poche centinaia di metri di distanza dal centro cittadino.

La zona di riferimento, è a vocazione residenziale, con la presenza di attività a servizio della residenza (farmacia, scuole, supermercato, bar, posta etc.). E' facilmente raggiungibile dalla SS35 direzione Meda-Lentate e dalla SS36 direzione lecco

L'edificio è di disegno architettonico articolato e funzionale (forma a T rovesciata) con vani scala comuni con ascensorie per l'accesso ai quattro piani fuori terra e due interrati, con cortili e giardini interni comuni e privati, con aree di accesso pedonale e carraio;



Fotografia n° 1 - Complesso residenziale di Via F.lli Bandiera angolo via Sciesa

Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.

il complesso residenziale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tamponamento/perimetrali sono a cassetta dello spessore di circa 35 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm. I corpi scala condominiali, sono realizzati con struttura portante in c.a. così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il corpo scala condominiale, di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate, compreso i pianerottoli, rivestiti in pietra naturale;

Le pareti, compreso i solai, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco; la ringhiera è in ferro verniciato di colore scuro.

L'androne condominiale, presenta pavimentazione e relativo battiscopa, in pietra naturale; le pareti e soffitti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore chiaro. L'ingresso pedonale del fabbricato, è in acciaio colore grigio. Gli ascensori condominiali sono stati realizzati con struttura in c.a. I prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, (escluse parti dei muri e solette dei balconi su via F.lli Bandiera). Il cortile interno condominiale, presenta percorsi pedonali pavimentati con autobloccanti e verde comune e privato. L'accesso carrabile condominiale (da Via F.lli Bandiera) per accedere ai due piani interrati, avviene mediante cancello elettrico in metallo verniciato.

L'appartamento, sito al piano secondo, oggetto di relazione di stima, è costituito dai seguenti vani: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto, tre balconi, oltre a cantina. E' esposto ad est con i vani cucina, soggiorno e bagno a ovest con le camere da letto, le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici e razionali i tre balconi soprattutto il balcone del soggiorno è comodo per pranzare comodamente all'esterno, l'immobile condominiale di costruzione non recentissima è in condizioni generali di manutenzione sufficienti con esclusione di tutti i balconi posti a ridosso del passo carraio/via F.lli bandiera nei quali si sono rilevati distacchi di intonaco fino al grezzo dei c.a. Si rende necessario un intervento di manutenzione urgente.

I materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio, rivestimenti in ceramica e pavimentazioni in ceramica in tutto l'appartamento ad esclusione dei pavimenti della camere da letto realizzati in listelli di parquet.

Si consiglia nell'immediato futuro, il controllo e la verifica dello stato di manutenzione di tutti gli impianti: gas, idrico ed elettrico (benchè funzionanti durante il sopralluogo non sono di costruzione recente).

I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro doppio, in stato di manutenzione sufficiente, i serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni sufficienti, la porta d'accesso è blindata.

L'androne condominiale, presenta pavimentazione e relativo battiscopa, in marmo; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore chiaro e soffitto tinteggiato

I prospetti esterni del fabbricato condominiale, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S2, scala scala E: appartamento - scala B: cantina, ha un'altezza interna di appartamento 272 cm. circa -mentre la cantina ha una altezza interna di 250 cm..

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 330 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli bandiera n. 16, piano: 2 - S2, intestato *dato oscurato* derivante da COSTITUZIONE del 15/11/2002 Pratica n. 868912 in atti dal 15/11/2002 COSTITUZIONE (n. 7026.1/2002)
Coerenze: da nord in senso orario.
- **Dell'appartamento:** appartamento Sub. 30; prospetto su cortile comune, scala E, vano ascensore, corridoio comune e appartamento Sub. 15; prospetto su cortile comune.
- **Della cantina:** terrapieno; cantina Sub. 10; corridoio comune; cantina Sub. 39.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi e enti comuni condominiali in ragione di millesimi 16,39.

A.1 Cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 330 sub. 45** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera n. 16, piano: secondo interrato, intestato a *dato oscurato*
Coerenze: Della cantina: terrapieno; cantina Sub. 10; corridoio comune; cantina Sub. 39.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,52 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.296,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.296,00
Data della valutazione:	18/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



Fotografia n° 2 - planimetria del quartiere del Condominio Bandiera

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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:	Nessuna.
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	

L'intero complesso immobiliare è interessato da vincoli ed obblighi nei confronti del Comune di Seregno in virtù dell'atto in data 17 marzo 1999 n. 42189/9137 di rep. notaio Iannaccone, registrato a Desio 1 aprile 1999 al n. 689 Mod. 2, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano Circostrizione 2 in data 25 marzo 1999 e della Convenzione stipulata con atto del 21 aprile 1999 n. 42406/9262 di rep. notaio Iannaccone, registrato a Desio in data 6 maggio 1999 al n. 2259 Mod. 11, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano Circostrizione 2 in data 11 maggio 1999 ai n. 44035/30656.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 09/11/2004 a firma di De Giovanni Orazio, Notaio in Lodi ai nn. 233489/8877 di repertorio, **iscritta il 17/11/2004 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 38994**, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro *dato oscurato* derivante da da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 20/03/2018 a firma di pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 11745/6818 di repertorio, **iscritta il 22/03/2018 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 5896**, a favore di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, contro *dato oscurato*, derivante da da avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 44.217,64.

Importo capitale: € 22.108,82.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 09/01/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 174 di repertorio, **trascritta il 04/03/2020 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16812**, a favore di CONDOMINIO BANDIERA con sede in Seregno (MB), contro *dato oscurato*.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

pignoramento, stipulato il 05/08/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5116 di repertorio, **trascritta il 13/09/2023 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84923**, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede Conegliano (TV), contro *dato oscurato*.

La formalità è riferita solamente a Lotto unico

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: **€. 1.268,82**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 8.040,80**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio Bandiera è in fase di sostituzione dell'amministratore condominiale con tutta la documentazione pregressa.

La documentazione inviata allo scrivente è riferita alla gestione ordinaria 2023, alla data odierna non è possibile indicare se sono state deliberate spese straordinarie dalla nuova amministrazione condominiale.

In allegato la seguente documentazione:

- Bilancio consuntivo 2023 approvato

- Riparto consuntivo 2023 approvato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dato oscurato per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di atto notarile pubblico di compravendita (dal 17/11/2004), con atto stipulato il 09/11/2004 a firma di De Giovanni Orazio, Notaio in Lodi, ai nn. 233488/8876 di repertorio, **trascritto il 17/11/2004 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 87049**. Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dato oscurato con sede in Saronno (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico di compravendita, con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di Iannaccone Maria Nives, Notaio in Seregno ai nn. 51399/14150, di repertorio, **trascritto il 03/04/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55005/35269**.

Il titolo è riferito solamente a Lotto unico

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA DI PRECISAZIONE: Le indicazioni urbanistiche sono da considerarsi con finalità indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 125/198 e successive varianti, intestata a *dato oscurato* per lavori di costruzione edifici residenziali e terziario - CRU n° 15 PRG, rilasciata il 19/02/1998 con il n. 8464/1998 di protocollo.

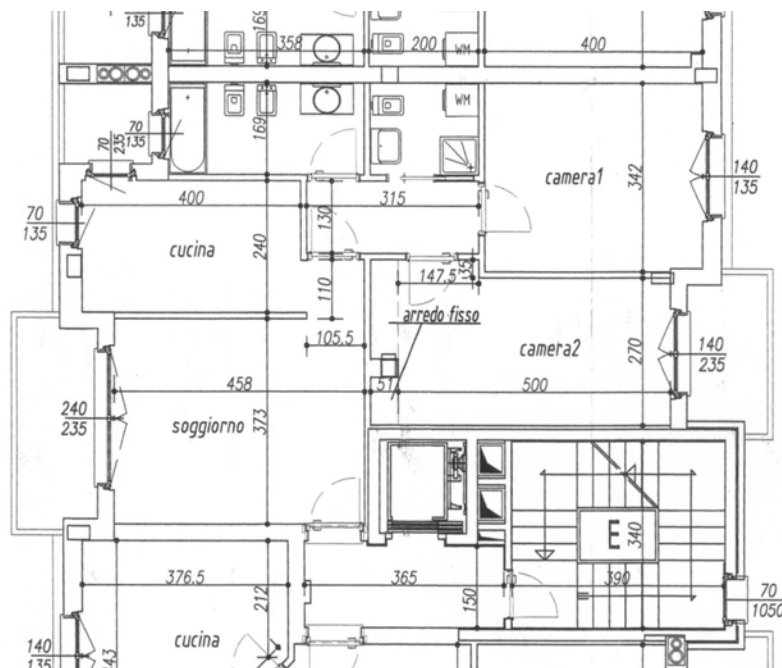
Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Concessione edilizia N. 577/2002 e successive varianti, intestata a *dato oscurato*, per lavori di proroga della concessione edilizia, rilasciata il 30/07/2002.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Permesso di costruire in sanatoria N. 200/2004 e successive varianti, intestata a *dato oscurato* per lavori di modifiche interne e ampliamento piani interrati, rilasciata il 15/07/2004.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.



Stralcio planimetria piano second del Permesso di costruire in sanatoria PE 200/2004

DOMANDA DI AGIBILITA'**CRITICITÀ: ALTA**

Domanda agibilità AB/AG - 84-2002 intestata a *dato oscurato*, per lavori di costruzione edifici residenziali e terziario - CRU n°15 PRG, presentata il 16/12/2002 con il n. 6946 di protocollo, **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito all'intero fabbricato.

Essendo non completa la documentazione inviata al Comune di Seregno Il certificato di abitabilità non è ancora stato rilasciato. La documentazione inviata è carente dell'Atto pubblico riguardante la cessione e asservimento delle aree da destinare a sede stradale e parcheggio ad uso pubblico.

Tale CRITICITA' è ALTA.

N.B. La parte venditrice ha dichiarato nella atto di vendita: *"Che in data 13 dicembre 2002 è stata presentata al Comune di Seregno domanda di rilascio del certificato di agibilità, di aver prodotto ogni necessaria documentazione; che nulla osta al suo rilascio; di voler rispondere in caso contrario per danni; che sono a suo carico ogni onere e spesa all'uopo necessari."*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato.

Il Consiglio Comunale di Seregno, con deliberazione n. 19 del 29.05.2024 esecutiva ai sensi di legge, ha adottato la Variante Specifica al Piano di Governo del Territorio del Comune di Seregno concernente l'area interessata dalla realizzazione del "Centro dell'Innovazione" identificata catastalmente al foglio 17 particella 121 e particella C ai sensi della L.R. 12/2005.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie:

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che: Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di quanto sopra esposto e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

NOTA BENE: In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, soprattutto in termini economici, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale, ma tali assunzioni sono sempre orientative e sempre soggette a modificazioni da parte degli uffici comunali che rilasciano le autorizzazioni e determinano gli oneri economici delle relative sanzioni.

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato. **La mancata regolarizzazione delle difformità presenti nell'intero condominio potrebbero costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero (vedasi la mancanza del certificato di abitabilità).**

Appartamento e cantina oggetto di pignoramento:

Il confronto tra lo stato rilevato in loco ed i vari progetti autorizzati, in particolare quello avente ad oggetto: il permesso di Costruire in Sanatoria P.E. n° 200/2204 ha evidenziato le seguenti difformità:

a) diversa distribuzione degli spazi interni con lieve modifica dei tavolati divisori interni di tutti i vani: cucina, soggiorno, bagni, disimpegno e camere da letto. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

le difformità rilevate, effettuate presumibilmente nel corso della costruzione del condominio dovevano essere regolarizzate con l'avvenuto deposito di un Permesso di costruire in sanatoria in variante finale, in parte ciò a sanato le difformità indicate nella richiesta, sono rimaste le lievi difformità dell' appartamento pignorato, allo stato attuale occorre depositare la comunicazione di inizio lavori asseverata CILA in sanatoria e nella ipotesi di mancata comunicazione dell'inizio dei lavori si applica la sanzione pecuniaria di € 1.000,00

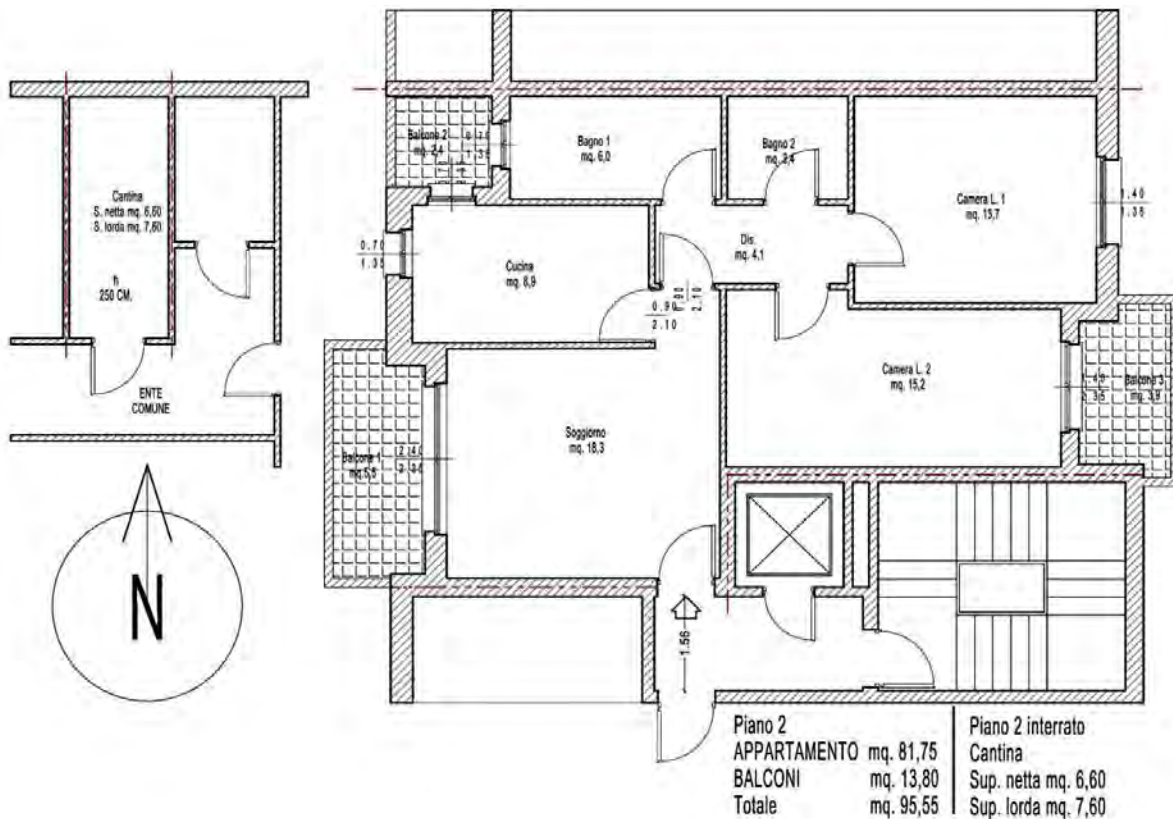
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria comunale di: € 1.000,00
- Compenso del tecnico per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento oggetto di procedura



Rilevo appartamento piano secondo e cantina al secondo piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione dei tavolati divisorii interni dei vani cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camere da letto. (normativa di riferimento: Legge del Catasto)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di pratica catastale di aggiornamento con deposito della planimetria dell'unità immobiliare aggiornata con pratica DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del tecnico + oneri catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: de definire

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedasi paragrafo 7.2

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SEREGNO VIA F.LLI BANDIERA 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento trilocale sito nel comune di SEREGNO (MB) Via F.lli Bandiera 16, della superficie commerciale di 86,70 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà *dato oscurato*
- 1/2 di piena proprietà *dato oscurato*

Stato civile: **regime patrimoniale:** nell'atto di provenienza gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo con annesso locale ad uso cantina al piano Secondo interrato, sito nel Comune di Seregno (MB), alla Via F.lli Bandiera n° 16 angolo via Sciesa. L'immobile in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale denominato "Condominio Bandiera", la costruzione è stata ultimata nel 2004 ed è ubicato in zona semi centrale (a sud del centro), a poche centinaia di metri di distanza dal centro cittadino.

La zona di riferimento, è a vocazione residenziale, con la presenza di attività a servizio della residenza (farmacia, scuole, supermercato, bar, posta etc.). E' facilmente raggiungibile dalla SS35 direzione Meda-Lentate e dalla SS36 direzione lecco

L'edificio è di disegno architettonico articolato e funzionale (forma a T rovesciata) con vani scala comuni con ascensori per l'accesso ai quattro piani fuori terra e due interrati, con cortili e giardini interni comuni e privati, con aree di accesso pedonale e carraio;



Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.

il complesso residenziale, presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tamponamento/perimetrali sono a cassetta dello spessore di circa 35 cm ed i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore di 10 cm.

I corpi scala condominiali, sono realizzati con struttura portante in c.a. così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. Nel caso specifico, il corpo scala condominiale, di pianta rettangolare, presenta alzate e pedate, compreso i pianerottoli, rivestiti in pietra naturale; le pareti, compreso i solai, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore bianco; la ringhiera è in ferro verniciato di colore scuro.

L'androne condominiale, presenta pavimentazione e relativo battiscopa, in pietra naturale; le pareti e soffitti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore chiaro. L'ingresso pedonale del fabbricato, è in acciaio colore grigio. Gli ascensori condominiali sono stati realizzati con struttura in c.a. I prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, (escluse parti dei muri e solette dei balconi su via F.lli Bandiera). Il cortile interno condominiale, presenta percorsi pedonali pavimentati con autobloccanti e verde comune e privato. L'accesso carrabile condominiale (da Via F.lli Bandiera) per accedere ai due piani interrati, avviene mediante cancello elettrico in metallo verniciato.

L'appartamento, sito al piano secondo, oggetto di relazione di stima, è costituito dai seguenti vani: **ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto, tre balconi, oltre a cantina.** E' esposto ad est con i vani cucina, soggiorno e bagno a ovest con le camere da letto, le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici e razionali i tre balconi soprattutto il balcone del soggiorno è comodo per pranzare comodamente all'esterno, l'immobile condominiale di costruzione non recentissima è in condizioni generali di manutenzione sufficienti con esclusione di tutti i balconi posti a ridosso del passo carraio/via F.lli bandiera nei quali si sono rilevati distacchi di intonaco fino al grezzo dei c.a. Si rende necessario un intervento di manutenzione urgente.

I materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio, rivestimenti in ceramica e pavimentazioni in ceramica in tutto l'appartamento ad esclusione dei pavimenti della camera da letto realizzati in listelli di parquet.

Si consiglia nell'immediato futuro, il controllo e la verifica dello stato di manutenzione di tutti gli impianti: gas, idrico ed elettrico (benchè funzionanti durante il sopralluogo non sono di costruzione recente). I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro doppio, in stato di manutenzione sufficiente, i serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni sufficienti, la porta d'accesso è blindata.

L'androne condominiale, presenta pavimentazione e relativo battiscopa, in marmo; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore chiaro e soffitto tinteggiato. I prospetti esterni del fabbricato condominiale, con facciate rifinite ad intonaco e idropittura per esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - S2, scala scala E: appartamento - scala B: cantina, ha un'altezza interna di appartamento 272 cm. circa -mentre la cantina ha una altezza interna di 250 cm..

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 330 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 865,07 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli bandiera n. 16, piano: 2 - S2, intestato a *dato oscurato* derivante da COSTITUZIONE del 15/11/2002 Pratica n. 868912 in atti dal 15/11/2002 COSTITUZIONE (n. 7026.1/2002)

Coerenze: da nord in senso orario.

- **Dell'appartamento:** appartamento Sub. 30; prospetto su cortile comune, scala E, vano ascensore, corridoio comune e appartamento Sub. 15; prospetto su cortile comune.
- **Della cantina:** terrapieno; cantina Sub. 10; corridoio comune; cantina Sub. 39.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2001.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi e enti comuni condominiali in ragione di millesimi 16,39.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Sesto San Giovanni, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre del Barbarossa.



SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	al di sopra della media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 400 mt.	al di sopra della media	
autobus distante 100 mt.	nella media	
superstrada distante 2 km.	nella media	
autostrada distante 12 km.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare (abitazione al piano quarto)

L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da un appartamento al piano quarto, facente parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, con accesso dalla prima porta a destra per chi sale la scala condominiale. .

L'abitazione, allo stato assentito dal progetto, è composta dal vano ingresso/soggiorno, da un vano cucina ,da un vano disimpegno, da un vano bagno, da due vani camere da letto, oltre a n° 2 balconi. .

Rifiniture interne dell'immobile .

L'intera abitazione (fatta eccezione per il bagno), presenta pareti, compreso i soffitti, rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore chiaro. L'immobile è pavimentato (ad esclusione del le camere da letto), in piastrelle di ceramica di qualità media. Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti rivestite per circa 2 m di altezza da terra, compreso il pavimento, da piastrelle in ceramica di media qualità; il soffitto, compreso parte delle pareti, sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati con idropittura di colore chiaro).

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno color noce con vetrocamera, protetti da persiane in legno color verde scuro. I balconi sono pavimentati con piastrelle per esterni. L'abitazione si espone su due lati, garantendo una buona areazione ed illuminazione naturale degli ambienti. L'unità immobiliare, è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento centralizzato, di impianto videocitofonico, telefono, tv.

Nota bene: Si sono rilevate due infiltrazione di umidità: la prima nel tavolato divisorio tra il bagno e la camera letto 1, presumibilmente causata da una errata sigillatura della vasca da bagno; la seconda in una porzione del parquet in legno che ha causato il distacco dello stesso in prossimità della porta finestra per accedere al balcone.

Accessori:

Vano Cantina

Il locale cantina posto al piano terreno è di pertinenza all'abitazione, presenta pianta rettangolare e superficie utile di circa 4,6 mq.

Il locale cantina, presenta pavimentazione in c.a. e; le pareti sono intonacate al civile, mentre il solaio è in cemento armato. La porta di accesso, munita di normale serratura a chiave, è in ferro zincato. Infine, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

CARATTERISTICHE

- struttura portante in c.a.
- solai in latero cemento, con completamento in opera
- tamponamenti interni e esterni in laterizio intonacato al civile
- pavimenti realizzati in ceramica e parquet
- rivestimenti cucina e bagno: piastrelle in ceramica
- serramenti esterni in legno con vetro doppio - alcuni sono da riverniciare
- serramenti interni, in legno tamburato
- impianti elettrici sottotraccia
- impianto idrico-sanitario sottotraccia
- impianto gas sottotraccia
- impianto riscaldamento centralizzato

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente carraio e pedonale realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppia/tripla a battente con vetrocamera realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con cassa vuota coibentata, il rivestimento è realizzato in in parte intonaco di cemento e in parte mattone a vista. N.B. gli intonaci verticali a rivestimento dei muretti e della soletta dei balconi degli appartamenti posti a est su via F.lli Bandiera sono ammalorati, urge intervento di manutenzione per il ripristino.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di qualità media

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco civile

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in acciaio blindato con rivestimento in lastra tipo legno

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

rivestimento interno: posto in Cucina e doppi servizi realizzato in piastrelle di ceramica di qualità media

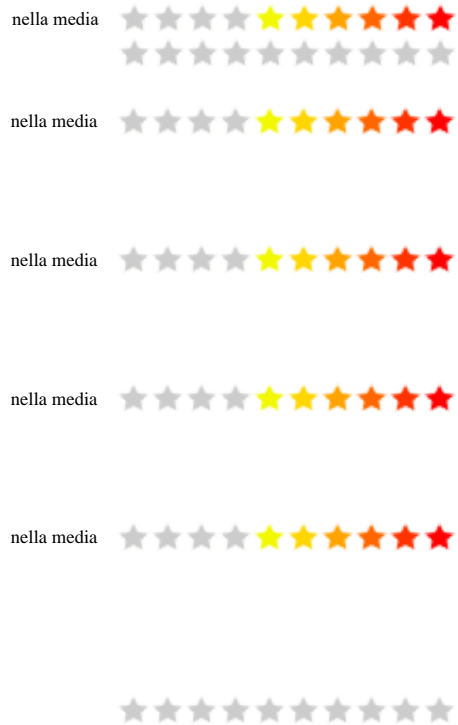
nella media 

scaie: interna con rivestimento in pietra naturale: granito serizzo lucidato

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: a fune conformità: Non reperita
citofonico: video citofono conformità: non reperita. Non funzionante da riparare
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non reperita. benché di non recente realizzazione, normalmente funzionante al momento del sopralluogo
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non reperita. benché di non recente realizzazione, normalmente funzionante al momento del sopralluogo
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non reperita. benché di non recente realizzazione, normalmente funzionante al momento del sopralluogo
termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non reperita. benché di non recente realizzazione, normalmente funzionante al momento del sopralluogo
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in acque chiare scure con recapito in comunale. normalmente funzionante al momento del sopralluogo



Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.. N.B. gli intonaci verticali a rivestimento dei muretti e della soletta dei balconi degli appartamenti posti a est su via F.lli Bandiera sono ammalorati, urge intervento di manutenzione per il ripristino.
solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera
strutture verticali: costruite in c.a.
travi: costruite in c.a.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	18,30	x	100 %	=	18,30
Cucina	8,90	x	100 %	=	8,90
Dis.	4,10	x	100 %	=	4,10
Bagno 1	6,00	x	100 %	=	6,00
Bagno 2	3,40	x	100 %	=	3,40
Camera L. 1	13,70	x	100 %	=	13,70
Camera L. 2	15,20	x	100 %	=	15,20
Balcone 1	5,50	x	25 %	=	1,38
Balcone 2	2,40	x	25 %	=	0,60
Balcone 3	3,90	x	25 %	=	0,98
Superficie dei tavolati interni ed esterni e della metà di quelli a confine con terzi.	14,15	x	100 %	=	14,15
Totale:	95,55				86,70

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- **foglio 29 particella 330 sub. 45** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via F.lli Bandiera n. 16, piano: secondo interrato, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: Della cantina: terrapieno; cantina Sub. 10; corridoio comune; cantina Sub. 39.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,60	x	20 %	=	1,52 mq.
Totale:	7,60				1,52 mq.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,70	x	1.800,00	=	156.060,00
Valore superficie accessori:	1,52	x	1.800,00	=	2.736,00
					158.796,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 158.796,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 158.796,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di vendita forzata:

”Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

La Banca d’Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): “L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato 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”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato 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”.

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell’unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l’immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzera di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato”.

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? Esiste ovviamente un’ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare, anche mutuando in parte quanto detto nel Regolamento 2236/2004 della Commissione Europea del 29/12/04, che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: “Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili”

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d’asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito. Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 Catasto.

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta".

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che:

per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Villasanta, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico Comune di Villasanta.

agenzie: Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, idealista.it

osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Monza: Tema - Rilevazione dei prezzi degli immobili, ed inoltre: Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore - Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari.

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:

- non sono stati effettuati collaudi di integrità statica sulle strutture portanti;
- non sono stati effettuati collaudi sul funzionamento degli impianti;
- non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- non sono stati effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

Nonostante non sia stata reperita la "Certificazione degli Impianti" non è possibile verificare dal perito l'attuale efficienza degli stessi; alla data del sopralluogo erano normalmente funzionanti benché vetusti e di non di recente installazione.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una DECURTAZIONE rispetto al valore di mercato per le eventuali oneri per costi aggiuntivi per la messa a norma e/o certificazione degli impianti per la mancanza di garanzia per vizi occulti del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.)

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D.Lgs 4/2008 e s.m.i. (materia ambientale).

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a CORPO E NON A MISURA e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

1 - degli eventuali vizi o difetti non segnalati nella perizia, (in quanto unicamente VERIFICABILI CON INDAGINI DISTRUTTIVE) del mal funzionamento di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;

2 - di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura "appropriata al contesto"; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale, nell'accesso agli atti.

3 - l'eventuale minor valore dell'immobile, causato dal maggior costo delle sanatorie "eventualmente non indicate in perizia" si devono comunque intendere ricompreso nel valore stimato che è stato ponderato in modo cautelativo. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a maggior oneri derivati dai maggior costi di sanatorie o dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore stimato che è stato ponderato in modo cautelativo.

4 - Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali acquirenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite il proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc. - verificare la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità condominiali;

5 - si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario.

Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, sono da INTENDERE già detratti dal valore immobiliare con la riduzione cautelativa operata nella stima.

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista (per la verifica puntuale dell'impiantistica sotto traccia è necessario intervenire per raggiungere le tubazioni con interventi edilizi distruttivi);

sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Comune Censuario Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno

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;

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**SEREGNO (COMPRAVENDITA)**

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.300,00	2.600,00
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m ²	1.500,00	1.800,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	900,00	1.200,00
Centro - Boxes	€	19.000,00	26.000,00
Centro - Negozi	€/m ²	2.150,00	3.100,00
Centro - Uffici nuovi	€/m ²	2.000,00	2.400,00
Centro - Uffici recenti	€/m ²	1.350,00	1.550,00
Centro - Capannoni nuovi	€/m ²	-	-
Centro - Capannoni	€/m ²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.200,00	2.300,00
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m ²	1.350,00	1.600,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	700,00	1.000,00
Periferia - Boxes	€	13.500,00	18.000,00
Periferia - Negozi	€/m ²	1.100,00	1.500,00
Periferia - Uffici nuovi	€/m ²	1.600,00	1.800,00
Periferia - Uffici recenti	€/m ²	1.000,00	1.250,00
Periferia - Capannoni nuovi	€/m ²	800,00	1.100,00
Periferia - Capannoni	€/m ²	400,00	500,00

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,70	1,52	158.796,00	158.796,00
				158.796,00 €	158.796,00 €

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Provincia: MILANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Comune: SEREGNO

Destinazione: Residenziale



Fascia/zona: Centrale/CARLINI, MATTEOTTI, MAGENTA, COLOMBO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2300	L	6	8,2
Abitazioni civili	Ottimo	2350	2800	L	8,3	11
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2150	L	6,1	8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1650	L	4,7	6
Box	NORMALE	1300	1800	L	5,7	8
Ville e Villini	Ottimo	2250	2750	L	8,1	11
Ville e Villini	NORMALE	1600	2200	L	6	8

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima è redatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima.

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne eventuali danni occulti e funzionalità.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere eventuali oneri e costi tecnici di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, per ottenere l'agibilità e poter commercializzare l'immobile sul libero mercato, (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 156.296,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: €. 156.296,00

data 18/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Longoni
ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
RODOLFO
LONGONI
ARCHITETTO
626