



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
METANO NORD SPA, GELSIA SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
FANTIN Patrizia

CUSTODE:
Avv. DONI MASSIMILIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Annita Pozzi

CF: PZZLNN77E52B729X
con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA MASCHERPA, 14
telefono: 3494414695
email: arch.laurapozzi@gmail.com
PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Intera palazzina, con vano scala comune che serve **locali cantinati/box autorimessa al piano interrato, 2 appartamenti**, rispettivamente **al piano T e 1°**, **un locale accessorio nel sottotetto** accessibile, NON abitabile, oltre ad **area esterna**.

CORPO A

Appartamento posto al piano T, sito a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ. 4, quartiere CASSINA SAVINA, per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

soggiorno, cucina con annesso balcone, disimpegno, bagno, camera doppia con annesso altro balcone, camera singola.

Superficie lorda complessiva*: ca **mq 96,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca **mq 87****
- balconi: ca **mq 9****

Superficie commerciale: **mq 90,0****

NOTE:

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, oltre sottotetto accessibile non abitabile, di cui 2 (oltre sottotetto) fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1984.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ca 2,90 m.

Identificazione catastale:

- appartamento foglio **1**, particella **208**, sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro.

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: T.

Ditta intestata *** DATO OSCURATO *** *; *** DATO OSCURATO ***



***NOTA:** la visura catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

Coerenze della palazzina ed annessa area pertinenziale di cui al mapp. 208, in un sol corpo: Nord: proprietà di terzi di cui al mapp. 205; Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 263; Sud: proprietà di terzi di cui al mapp. 206; Ovest: via Goldoni. Salvo errori e come meglio in fatto.

B

CORPO B:

Appartamento posto al piano primo, sito a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ. 4, quartiere CASSINA SAVINA , per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

soggiorno con annesso balcone, cucina con annesso altro balcone, disimpegno, bagno, camera doppia con annesso altro balcone, camera singola.

Superficie lorda complessiva*: ca **mq 102,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca **mq 88****
- balconi: ca **mq 14****

Superficie commerciale: **mq 92,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ca 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **208**, sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro,

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: 1.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

***NOTA:** la visura catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

C

CORPO C:

Locali in sottotetto accessibile, NON abitabile sito a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ. 4, quartiere CASSINA SAVINA , per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

ampio locale mansardato, accessibile NON abitabile, posto al piano 2° (sottotetto). L'altezza interna all'imposta è pari a ca 0,58 m, al colmo è pari a ca 2,88 m

Superficie utile*: ca **mq 34,0** (dato desunto da rilievo in loco)

Superficie commerciale: **mq 17,0****

NOTE:

*: per superficie utile è stata considerata **la sola superficie avente altezza netta maggiore di 1,50 m.**

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **208**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 145,02 Euro,

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: 2.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

*NOTA: la visura catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

D

CORPO D:

locali cantinati, siti a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ.4, quartiere CASSINA SAVINA, per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

ampio locale interrato adibito in parte a box/autorimessa, in parte a cantina, posto al piano S1, di altezza interna pari a ca 2,90 m.

Superficie lorda complessiva*: ca **mq 255,0** (dato desunto da rilievo in loco)

Superficie commerciale: **mq 255,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di muraure, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile;

**i valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.

Identificazione catastale:



- foglio **1**, particella **208**, sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 155,09 Euro,

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: S1.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

*NOTA: la visura catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

D.1

area cortilizia esterna (esclusa rampa di accesso al piano interrato).

NOTA: La valutazione ha tenuto conto delle scarse condizioni manutentive in cui versa l'area esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	454,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.000,00
Data della valutazione:	17/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (14/10/2024):

- l'immobile al piano terra risultava occupato *** DATO OSCURATO *** ;
- gli immobili al piano primo e secondo (sottotetto) risultavano occupati *** DATO OSCURATO ***
- i locali interrati risultavano utilizzati indistintamente dai debitori comproprietari come deposito di materiali e vetture.

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:

- **Domanda Giudiziale**, trascritta il 28/05/1998 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 41842/30516, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 4810 del 16/04/1998 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita ai terreni di cui ai mapp. 208 e 371 fg. 1 quota 1/2 ciascuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, iscritta il 27/05/2004 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 75130/17453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 872/3 del 10/06/2003 - Tribunale di Desio sezione distaccata di Monza.

La formalità è riferita agli immobili in Cesano Maderno, via Goldoni, civ. 4 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/2 ciascuno, identificati al NCEU al **fg 1**, particella **208**, subb **2-3-4-5** e al NCT al fg 1 particella 208.

- **Ipoteca giudiziale attiva**, iscritta il 09/12/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 174065/34953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 466 del 16/02/2022 - Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: € 14.215,08.

Importo capitale: € 10.677,18.

La formalità è riferita agli Immobili in Cesano Maderno, via Goldoni, civ. 4 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/2 ciascuno identificati al NCEU al fg 1, particella 208, subb 2-3-4-5.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, trascritto il 30/05/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 73663/51352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 1250 del 08/05/2023 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita agli Immobili in Cesano Maderno, via Goldoni, civ. 4 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/2 identificati al NCEU al fg 1, particella 208, subb 2-3-4-5.

- **Pignoramento**, trascritto il 12/07/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 97624/68560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 1940 del 21/06/2023 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita agli Immobili in Cesano Maderno, via Goldoni, civ. 4 per il diritto di piena proprietà, per la quota complessiva di 1/1 identificati al NCEU al fg 1, particella 208, subb 2-3-4-5 e al NCT al fg 1, particella 208.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità NON fa parte di un condominio.

Le proprietà insistenti sul lotto appartengono ad un unico nucleo familiare. La gestione e manutenzione delle parti comuni non risulta essere mai stata regolamentata.

CLASSE ENERGETICA dell'UNITÀ: NON NOTA

L'unità non è attualmente dotata di A.P.E/A.C.E.

Secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 96/168 di piena proprietà

e

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/168 ciascuno di piena proprietà,

proprietari (dal 09/04/2017 ad oggi), in forza di successione in morte di:

- *** DATO OSCURATO ***

Accettazione semplice dell'eredità ai sensi dell'art. 485 C.C., trascritta a Milano 2 il 29/09/2022 ai nn. 135427/91380 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza il 21/02/2019 n. 9098.

- e di *** DATO OSCURATO ***

Accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'art. 485 C.C., trascritta a Milano 2 il 29/09/2022 ai nn. 135428/91381 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza il 14/02/2022 n. 8862.

NOTA: il Sig. *** DATO OSCURATO *** ha rinunciato all'eredità di *** DATO OSCURATO *** con atto a firma Notaio Antonio Testa del 20/11/2018 rep. 210037/10184 e di *** DATO OSCURATO *** con atto a firma Notaio Antonio Testa del 30/05/2019 rep. 211164/10576.

Il titolo è riferito ai beni in CESANO MADERNO, via Goldoni, civ. 4 identificati al NCT al fg. 1, mapp.. 208 (are 4,90) e mapp 371 (are 0,70) e al NCEU al fg 1, mapp. 208, subb. 2-3-4-5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***



- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (da ante ventennio fino al 13/05/1994), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione dei beni , in forza di atto di compravendita stipulato il 25/01/1984 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino ai nn. 5957 di repertorio, trascritto il 15/02/1984 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 15504/13027.

Il titolo è riferito al terreno in CESANO MADERNO, via Goldoni, civ. 4, identificato al NCT al fg. **1**, mapp. **208**.

- *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

proprietari (dal 13/05/1994 fino al 09/04/2017), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/05/1994 a firma di Notaio Luigi Spera ai nn. 68411/10448 di repertorio, trascritto il 14/05/1994 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 42418/25919.

Il titolo è riferito al terreno in CESANO MADERNO, via Goldoni, civ. 4 identificato al NCT al fg. **1**, mapp. **208** (are 4,90) e mapp **371** (are 0,70).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione per esecuzione Lavori Edili N. 489/83**, per lavori di costruzione casa d'abitazione.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/07/1983 con il n. 21665 di protocollo. Diniegata in prima istanza.

Richiesta di riesame istanza in data 22/02/1984 prot. 6724 (a seguito di realizzazione di troncone di fognatura su via Goldoni di cui alla P.E. 78/84 - C.E. 29/84).

Concessione rilasciata il 20/03/1984 con il n. 60/84 di protocollo.

Il titolo è riferito agli immobili in Cesano Maderno, via Goldoni (da costruirsi sul terreno identificato al NCT al Fg 1 mapp. 208).

- **Concessione Edilizia N. 210/87 - Variante** a C.E. 60/84 del 20/03/1984

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/04/1987 con il n. 11567 di protocollo,

Concessione rilasciata il 21/03/1988 con il n. 47/88 di protocollo.

Domanda di permesso di abitabilità del 07/01/1994 prot. 407.

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 16/05/1995 a seguito di sopralluoghi di ispezione del 03/10/1994 (ufficiale sanitario) e del 05/04/1995 del Tecnico comunale

NOTE:

- *Il sopralluogo del tecnico comunale evidenziava alcune difformità nelle dimensioni dichiarate del lotto e delle abitazioni in progetto rilevando tuttavia la conformità agli strumenti urbanistici.*
- *Viene evidenziata, inoltre, l'assenza della coltre erbosa sulla soletta di copertura dell'autorimessa.*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 10/02/2014; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.25 del 18/06/2014;
- approvata la revisione parziale di alcuni atti del PGT vigente (non costituente variante) con [deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 16/02/2016](#); efficacia dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 16/03/2016;
- approvata la revisione parziale di alcuni atti del PGT vigente (non costituente variante) con [deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 26/04/2017](#); efficacia dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. . 22 del 31/05/2017;
- individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, con [deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 18/05/2021](#); efficacia dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 28/07/2021;
- approvata la parziale rettifica di alcuni atti del PGT vigente (non costituenti variante) con [deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 30/11/2021](#), ha approvato la agli stessi ai sensi dell'art. 13 – c. 14-bis della L.R. n. 12/2005); efficacia dalla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 09/02/2022;

Proroga validità del Documento di Piano del PGT sino a ventiquattro mesi successivi all'adeguamento del PTC della Provincia di Monza e Brianza, con [deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 7.2.2019](#).

L'immobile ricade in zona: **zona residenziale di consolidamento (RC) Contesto 4 - riordino diffuso**

Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona RC – contesto 4 è regolamentata dagli **artt. 33-36 delle NTA** (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole). Si raccomanda comunque la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

RELATIVAMENTE AGLI APPARTAMENTI:

Gli appartamenti hanno **distribuzione e consistenza sostanzialmente conforme** a quanto



autorizzato.

Si segnalano, tuttavia, per entrambi gli alloggi, le seguenti difformità/criticità:

- **difformità della finestra del soggiorno**, realizzata di larghezza nettamente inferiore a quanto rappresentato sul progetto autorizzato.
- **mancato rispetto, per molti dei locali d'abitazione, del Rapporto Aero-Illuminante (R.A.I.)**, previsto dal regolamento di Igiene sia a causa delle dimensioni ridotte delle aperture rispetto alla superficie utile di pavimento che, in taluni casi, per effetto dell'aggetto soprastante le aperture (cucina e camera doppia). Tale condizione comporta la necessità di adeguare le aperture di facciata.

RELATIVAMENTE AL PIANO SOTTOTETTO:

- **la planimetria**, raffigurata nel progetto autorizzato, **NON rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi**; NON risultano tuttavia incrementi di superfici.
- **L'altezza rilevata al colmo è pari a ca 2,88 m anziché 2,80 m**; l'incremento **NON modifica le caratteristiche peculiari del vano** che si configura come sottotetto **accessibile NON abitabile**;
- ciononostante, **sono state realizzate partizioni interne per la formazione di un locale, attrezzato IMPROPRIAMENTE come bagno**; tali dotazioni NON sono compatibili con l'attuale destinazione del locale; **andranno, pertanto, rimosse**.
- **sono stati realizzati**, in copertura, **2 lucernari NON autorizzati**.

RELATIVAMENTE AL BOX:

Il piano interrato ha **dimensioni planimetriche sostanzialmente conformi rispetto a quanto autorizzato** ed ammesso dagli indici urbanistici all'epoca della costruzione.

- **Si rilevano, tuttavia, discrepanze nelle altezze interne** che, da progetto, avrebbero dovuto essere:
 - 2,80 m nella porzione insistente al di sotto del fabbricato fuori terra e
 - 2,70 m nella porzione fuori-sagoma

mentre, in loco, il piano interrato presenta altezza uniforme pari a ca 2,90 m.

- Ciò comporta **l'impossibilità di realizzare una coltre erbosa sopra la parte fuori-sagoma**; l'indicazione di realizzare quest'opera era riportata sia nelle osservazioni dell'ufficio tecnico relative alla prima concessione, che nel verbale di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità (che ne evidenziava la mancanza). **VA TUTTAVIA PRECISATO:**
 - che, **pur in assenza di tale coltre, l'abitabilità è stata rilasciata**;
 - che la realizzazione della coltre NON è inserita come prescrizione vincolante al rilascio della concessione edilizia e/o dell'abitabilità;
 - che le verifiche urbanistiche dell'epoca rispetto a superficie coperta e superficie a verde alberato erano, comunque, rispettate.

CONCLUSIONI:

Le unità risultano non pienamente conformi ai vigenti regolamenti.

Alla luce delle novità introdotte dal c.d. "D.L. Salva-casa" si ritiene vi siano le condizioni per poter regolarizzare i beni, NON essendo più prevista la doppia conformità per difformità parziali.

Ciononostante, sarà opportuno verificare, al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione, il recepimento della nuova norma da parte dell'ufficio tecnico rispetto al caso di



specie. **Particolarmente incerta potrebbe essere la posizione del Comune rispetto alla mancata realizzazione della coltre sopra la porzione fuori-sagoma del piano interrato.** Se la realizzazione della stessa fosse considerata dall'ufficio condizione necessaria per la regolarizzazione (nonostante le eccezioni su evidenziate) ciò comporterebbe la rimessa in pristino dell'altezza autorizzata con demolizione del solaio esistente. Va precisato che già ora le condizioni di detto solaio richiedono accertamenti, avendo lo stesso imbarcato grandi quantità d'acqua a causa dello stato assai degradato del soprastante elemento di tenuta. Ciò ha impattato significativamente sul valore assegnato al piano interrato.

Si fornisce, di seguito, una **stima dei soli costi tecnici per la regolarizzazione edilizia del bene oggetto d'esecuzione.**

Andranno, comunque, eseguite le ulteriori seguenti opere:

- adeguamento aperture di facciata per il rispetto dei R.A.I.;
- rimozione delle componenti impiantistiche del bagno, IMPROPRIAMENTE realizzato al piano sottotetto;
- consolidamento/rifacimento solaio fuori sagoma del piano interrato e relativo elemento di tenuta.

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:

Si stima che **i costi tecnici per la regolarizzazione edilizia** del bene oggetto d'esecuzione **POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € 5.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.** Per la regolarizzazione di difformità interne attualmente viene generalmente applicata una sanzione di € 1.000,00 per ogni unità abitativa. La sanzione effettiva viene comunque determinata dal Comune in fase di rilascio di Concessione in Sanatoria ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate.

Le unità andranno inoltre adeguate per il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie. Modalità, tempistica e costi di regolarizzazione non sono, al momento, pre-determinabili ma saranno in funzione delle scelte progettuali dell'aggiudicatario.

La stima tiene conto di tutte le su descritte criticità considerando l'immobile, nel processo comparativo, come unità "completamente da ristrutturare".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- DIFORMITÀ

RELATIVAMENTE AGLI APPARTAMENTI:

Le planimetrie catastali degli appartamenti rispecchiano, sostanzialmente, l'attuale stato di fatto rilevato in loco (al netto di lievi differenze, NON rilevanti ai fini dell'aggiornamento catastale).

Le unità, tuttavia, NON rispettano le prescrizioni del regolamento di igiene in materia di aeroilluminazione dei locali. Andranno, pertanto, adeguate le aperture di facciata per consentire il rispetto dei R.A.I. (RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI) in ogni locale d'abitazione. Si renderà, quindi, necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli appartamenti con procedura Docfa, solo previo adeguamento edilizio dell'immobile.

RELATIVAMENTE AL PIANO SOTTOTETTO:

- la planimetria catastale del sottotetto NON rispecchia lo stato dei luoghi; andrà aggiornata con procedura Docfa, solo previa regolarizzazione edilizia dell'unità.

RELATIVAMENTE AL PIANO CANTINATO:

- la planimetria catastale del piano interrato rispecchia lo stato dei luoghi; **l'indicazione dell'altezza è, però, errata** (2,80 m anziché 2,90 m rilevati in loco);
- il box avrebbe dovuto essere accatastato separatamente dalle cantine;



- le consistenze indicate in visura NON corrispondono a quelle reali.

Si renderà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale dei locali cantinati al piano interrato e l'accatastamento del box, con procedura Docfa, solo previo adeguamento edilizio dell'immobile.

- GIUDIZIO DI CONFORMITA'

Gli immobili risultano **non conformi e non pienamente regolarizzabili nello stato di fatto in cui si trovano**. Andranno apportate modifiche edilizie che comporteranno la necessità di predisporre/aggiornare 5 planimetrie catastali.

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione (mediante aggiornamento delle planimetrie con procedura DOCFA) deve essere effettuata previo adeguamento/regolarizzazione edilizia del bene.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

€ 450,00 + € 50,00 (diritti) OLTRE ONERI ACCESSORI cad., ovvero **complessive € 2.500,00, OLTRE ONERI ACCESSORI.**

NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista edilizio e catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione (1984); **appaiono generalmente vetusti e scarsamente mantenuti.**

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che **la componente impiantistica necessita interventi sostanziali di adeguamento e riqualificazione.**

BENI IN CESANO MADERNO VIA GOLDONI 4, QUARTIERE CASSINA SAVINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Intera palazzina, con vano scala comune che serve **locali cantinati/box autorimessa al piano interrato, 2 appartamenti**, rispettivamente **al piano T e 1°**, **un locale accessorio nel sottotetto** accessibile, NON abitabile, oltre ad **area esterna**.

CORPO A

Appartamento posto al piano T, sito a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ. 4, quartiere CASSINA SAVINA, per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

soggiorno, cucina con annesso balcone, disimpegno, bagno, camera doppia con annesso altro balcone, camera singola.

Superficie lorda complessiva*: ca **mq 96,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca **mq 87****
- balconi: ca **mq 9****

Superficie commerciale: **mq 90,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, oltre sottotetto accessibile non abitabile, di cui 2 (oltre sottotetto) fuori terra ed 1 interrato. Immobile costruito nel 1984.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ca 2,90 m.

Identificazione catastale:

- appartamento foglio 1, particella **208**, sub. **2** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro.

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: T.

Ditta intestata *** DATO OSCURATO ***; *** DATO OSCURATO ***

*NOTA: la visura catastale **NON** è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

Coerenze della palazzina ed annessa area pertinenziale di cui al mapp. 208, in un sol corpo: Nord: proprietà di terzi di cui al mapp. 205; Est: proprietà di terzi di cui al mapp. 263; Sud: proprietà di terzi di cui al mapp. 206; Ovest: via Goldoni. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area a prevalente destinazione residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 17 Km), MILANO (distanza dal centro ca 10 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 



stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio nel quale si colloca l'unità pignorata è stato costruito negli anni 1984-1988; non ha subito successivi interventi di manutenzione, né nelle unità in proprietà, né nelle parti comuni. Queste ultime, peraltro, già all'epoca della costruzione non erano state del tutto completate:

- la facciata NON è stata tinteggiata, ed è priva di zoccolo/zoccolino,
- la porzione di piano interrato esterna all'area di galleggiamento dell'edificio è stata finita con una cappa di cls estremamente sottile (spessore ca 3 cm) a, inadeguata alla funzione di protezione dell'elemento di tenuta (membrana bitume-polimero) sia per lo spessore esiguo che per l'assenza di giunti. Risultano, dunque, fortemente degradati tando la suddetta cappa che il sottostante strato impermeabilizzante, lasciato già esposto in alcune parti. (**componente edilizia interamente da rifare**).

La costruzione si articola su 4 livelli.

L'appartamento al piano rialzato ha un'altezza interna di circa 2,90 m; lo stato e la qualità delle finiture, delle componenti edilizie e degli impianti è generalmente scarso. Si segnalano, in particolare, problemi sulla gestione termoigrometrica dell'alloggio (per assenza di isolamento, presenza di ponti termici, problemi infiltrativi dovuti all'assenza totale di manutenzione ordinaria e straordinaria) che portano alla presenza diffusa e copiosa di muffa nei locali di abitazione.

Delle Componenti Edilizie:

cancello pedonale: anta singola, a battente, in ferro, a disegno semplice. Apertura manuale. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cancello carraio: anta singola, scorrevole, in ferro, a disegno semplice. Apertura manuale.

pareti esterne: muratura in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco NON tinteggiato. Facciate prive di zoccolo/zoccolino. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Evidenti problemi di umidità alla base del fabbricato.

infissi esterni: anta singola e doppia a battente. Telaio in legno, vetro doppio. Oscuramento: persiane in legno. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso all'edificio: anta doppia, a battente, in legno, NON BLINDATA; nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a battente, BLINDATA, con pannello di rivestimento in legno liscio.

porte interne: a battente, telaio in legno massello con inserti in vetro (all'inglese). al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: piastrelle in ceramica risalente all'epoca di costruzione. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno (in cucina e bagno): piastrelle di ceramica. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE



elettrico: sottotraccia. Impianto datato. Da ristrutturare.



gas: Impianto da REVISIONARE, da revisionare/eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.



citofonico: audio. Impianto datato, NON funzionante al momento del sopralluogo.



idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda sanitaria) da boiler installato in cucina. Impianto datato da ristrutturare/adeguare da parte di personale qualificato.



Ai fini della stima si contempla la sostituzione del boiler nel breve periodo.

termico: autonomo; caldaia murale installata in cucina; alimentazione: metano; diffusori: radiatori in ghisa.



Impianto datato da ristrutturare/adeguare alla vigente normativa da parte di personale qualificato.

Ai fini della stima si contempla la sostituzione del generatore nel breve periodo. **Andranno, inoltre, verificate e messe a norma tutte le canne fumarie e di estrazione presenti nell'unità.**

fognatura: Non è noto se e/o come l'unità sia allacciata alla fognatura comunale. Andranno eseguite ulteriori indagini per accertare la regolarità dell'impianto presente.



Delle Strutture:

balconi: struttura in c.a., parapetti in muratura (di altezza non regolamentare secondo i vigenti regolamenti) pavimento in piastrelle.



copertura: struttura in latero-cemento, manto in tegole, lattoneria in rame. Quest'ultima deve essere pulita con urgenza poiché i canali sono infestati dalla vegetazione.



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
SOGGIORNO	23,70	x	100 %	=	23,70
CUCINA	11,50	x	100 %	=	11,50
DISIMPEGNO	3,90	x	100 %	=	3,90



CAMERA SINGOLA	11,00	x	100 %	=	11,00
CAMERA DOPPIA	15,10	x	100 %	=	15,10
BAGNO	6,10	x	100 %	=	6,10
incidenza muri interni ed esterni	16,06	x	100 %	=	16,06
balcone cucina (Nord-Ovest)	4,90	x	30 %	=	1,47
balcone camera (Sud-Est)	3,90	x	30 %	=	1,17
Totale:	96,16				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: STUDIO IATI'

Descrizione: trilocale semindipendente, in casa a corte lombarda, di 85 mq posto ai piani T-1°. Immobile datato ristrutturato internamente; stato manutentivo: discreto. Classe En. F. (scorporato valore box doppio 26 mq: 22.000,00 €)

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Podgora, civ. 30 (distanza da subject ca 650 m)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.258,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: STUDIO IATI'

Descrizione: terratetto con sviluppo su 2 piani T-1° oltre cantina. Immobile del 1967; stato manutentivo: da ristrutturare. Classe En. G.

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Selvetto, civ. 3 (distanza da subject ca 700 m)

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 984,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: MISTER HOUSE CESANO MADERNO



Descrizione: quadrilocale semindipendente di 127 mq con terrazzo di 11 mq posto al piano 1°, oltre area esterna di 136 mq e cantina sfruttabile come box/auto. Immobile degli anni '60. Classe En. G

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Brenta, civ. 1 (distanza da subject ca 1,4 km)

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 1.129,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: Appartamento al piano terreno, composto da tre locali, servizi e balcone, oltre locali cantina e box al piano seminterrato, di complessivi mq. 91. Immobile degli anni '60. Classe En. G

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Brenta, civ. 1 (distanza dal subject ca 1,4 km)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 45

Prezzo: 130.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 1.227,00

Valore massimo: 1.324,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona periferica.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni civili, in stato conservativo normale, in periferia. Ad essi va applicato un abbattimento del 20% (secondo indicazioni fornite dall'AdE) per ogni passaggio a condizioni manutentive peggiori (normale ->scarso->pessimo).

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB (CESANO MADERNO) (31/12/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:



- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto condominiale
- livello di piano
- presenza/assenza di ascensore
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza di balconi
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (zona tranquilla a medio/bassa densità abitativa)
- esposizione (su 4 lati)

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione urbanistico/edilizia, igienico/sanitaria e catastale;
- stato manutentivo (con particolare riferimento alla cattiva conduzione dell'alloggio e conseguenti ripercussioni sugli aspetti igienico-sanitari).

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), posti nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori e stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) in comune con l'unità.

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO CONDOMINIALE:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati comparabili in contesti condominiali equiparabili non si è resa necessaria



l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- **LIVELLO DI PIANO:** è stato applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior sicurezza che di minor disturbo
- E' stata applicata la seguente scala di incremento:
 - PT e/o rialzato = + 0%
 - P I° = + 1%
 - P 2°,3°,4°,n° = + 3%
 - P ultimo = + 5%
- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
 - NORD = 1 %
 - EST/OVEST = 2 %
 - SUD = 3 %
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00€/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. **PESSIMO** (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. **SUFFICIENTE** (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti parziali interventi di manutenzione su impianti e/o componenti edili: sono comunque opportuni interventi di adeguamento/ristrutturazione)
3. **DISCRETO** (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. **BUONO** (nuovo o appena ristrutturato)
5. **OTTIMO** (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito, ad ogni passaggio allo stadio successivo, un incremento forfettario di ca 250,00 €/mq.

Al subject è stato assegnato come codice 1 per il pessimo stato conservativo in cui versa.

Ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici compresi tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

Il valore determinato col procedimento di stima MCA (Market Comparison Approach) è stato confrontato con i valori unitari mono-parametrici espressi dai listini e dagli osservatori immobiliari di riferimento.

Il valore esposto di seguito esprime la sintesi dei 2 procedimenti di stima utilizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 1.000,00 = **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.000,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA GOLDONI 4, QUARTIERE CASSINA SAVINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

CORPO B:

Appartamento posto al piano primo, sito a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ. 4, quartiere CASSINA SAVINA, per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

soggiorno con annesso balcone, cucina con annesso altro balcone, disimpegno, bagno, camera doppia con annesso altro balcone, camera singola.

Superficie lorda complessiva*: ca **mq 102,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca **mq 88****
- balconi: ca **mq 14****

Superficie commerciale: mq 92,0**

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ca 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **208**, sub. **3** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro,

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: 1.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

***NOTA:** la visura catastale **NON** è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area a prevalente destinazione residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 17 Km), MILANO (distanza dal centro ca 10 Km).



Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo ha un'altezza interna di circa 2,90 m (solo in una porzione del bagno v'è una riduzione dell'altezza netta a ca 2,75 m per la formazione di un gradone nella zona sanitari); lo stato e la qualità delle finiture, delle componenti edilizie e degli impianti è generalmente scarso. Si segnalano, in particolare, problemi sulla gestione termoigrometrica dell'alloggio (per assenza di isolamento, presenza di ponti termici, problemi infiltrativi dovuti all'assenza totale di manutenzione ordinaria e straordinaria) che portano alla presenza diffusa e copiosa di muffa nei locali di abitazione.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco NON tinteggiato. Priva di zoccolo. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Evidenti problemi di umidità alla base del fabbricato

infissi esterni: anta singola e doppia a battente. Telaio in legno, vetro doppio. Oscuramento: persiane in legno. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a battente, BLINDATA con pannello di rivestimento in legno liscio. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte interne a battente in legno massello con inserti in vetro (all'inglese). al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, risalente all'epoca di costruzione. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno (in cucina e bagno): piastrelle di ceramica. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia. Impianto datato. Da ristrutturare. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: impianto da revisionare, eventualmente adeguare e certificare da parte di personale qualificato. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio. Impianto datato, NON funzionante al momento del sopralluogo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia; produzione acs (acqua calda) ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



sanitaria) da boiler installato in cucina. Impianto datato da ristrutturare/adequare da parte di personale qualificato.

Ai fini della stima si contempla la sostituzione del boiler nel breve periodo.

termico: autonomo: caldaia murale installata in cucina; alimentazione: metano; diffusori: radiatori in ghisa.

scarso 

Impianto datato da ristrutturare/adequare alla vigente normativa da parte di personale qualificato.

Ai fini della stima si contempla la sostituzione del generatore nel breve periodo.

Andranno verificate e messe a norma tutte le canne fumarie e di estrazione presenti nell'unità.

Delle Strutture:

balconi: struttura in c.a., parapetti in muratura (di altezza non regolamentare secondo i vigenti regolamenti), pavimento in piastrelle.



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
SOGGIORNO	23,70	x	100 %	=	23,70
CUCINA	11,50	x	100 %	=	11,50
DISIMPEGNO	3,90	x	100 %	=	3,90
CAMERA SINGOLA	11,00	x	100 %	=	11,00
CAMERA DOPPIA	15,10	x	100 %	=	15,10
BAGNO	6,10	x	100 %	=	6,10
incidenza muri interni ed esterni	16,53	x	100 %	=	16,53
balcone cucina (Nord-Ovest)	3,80	x	30 %	=	1,14
balcone camera (Sud-Est)	3,90	x	30 %	=	1,17
balcone soggiorno (Sud-Ovest)	6,20	x	30 %	=	1,86
Totale:	101,73				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: STUDIO IATI'

Descrizione: trilocale semindipendente, in casa a corte lombarda, di 85 mq posto ai piani T-1°. Immobile datato ristrutturato internamente; stato manutentivo: discreto. Classe En. F. (scorporato valore box doppio 26 mq: 22.000,00 €)

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Podgora, civ. 30 (distanza da subject ca 650 m)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.258,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: STUDIO IATI'

Descrizione: terratetto con sviluppo su 2 piani T-1° oltre cantina. Immobile del 1967; stato manutentivo: da ristrutturare. Classe En. G.

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Selvetto, civ. 3 (distanza da subject ca 700 m)

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 984,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: MISTER HOUSE CESANO MADERNO

Descrizione: quadrilocale semindipendente di 127 mq con terrazzo di 11 mq posto al piano 1°, oltre area esterna di 136 mq e cantina sfruttabile come box/auto. Immobile degli anni '60. Classe En. G

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Brenta, civ. 1 (distanza da subject ca 1,4 km)

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 1.129,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: Appartamento al piano terreno, composto da tre locali, servizi e balcone, oltre locali cantina e box al piano seminterrato, di complessivi mq. 91. Immobile degli anni '60. Classe En. G

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Brenta, civ. 1 (distanza dal subject ca 1,4 km)

Superfici principali e secondarie: 115



Superfici accessorie: 45

Prezzo: 130.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 1.227,00

Valore massimo: 1.324,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona periferica.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni civili, in stato conservativo normale, in periferia. Ad essi va applicato un abbattimento del 20% (secondo indicazioni fornite dall'AdE) per ogni passaggio a condizioni manutentive peggiori (normale ->scarso->peissimo).

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB (CESANO MADERNO) (31/12/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si sono condotte le opportune indagini di mercato e si è fatta un'analisi comparativa tra il bene oggetto di valutazione e altri beni della stessa zona, di prezzo noto (compravenduti nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (zona tranquilla a medio/bassa densità abitativa)
- esposizione (su 4 lati)

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione urbanistico/edilizia, igienico/sanitaria e catastale;
- stato manutentivo (con particolare riferimento alla cattiva conduzione dell'alloggio e conseguenti ripercussioni sugli aspetti igienico-sanitari).

Il valore determinato col procedimento di stima MCA (Market Comparison Approach) è stato confrontato con i valori unitari mono-parametrici espressi dai listini e dagli osservatori immobiliari di riferimento.

Il valore esposto di seguito esprime la sintesi dei 2 procedimenti di stima utilizzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 1.000,00 = **92.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.000,00**



BENI IN CESANO MADERNO VIA GOLDONI 4, QUARTIERE CASSINA SAVINA

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO C

CORPO C:

Locali in sottotetto accessibile, NON abitabile sito a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ. 4, quartiere CASSINA SAVINA, per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

ampio locale mansardato, accessibile NON abitabile, posto al piano 2° (sottotetto). L'altezza interna all'imposta è pari a ca 0,58 m, al colmo è pari a ca 2,88 m

Superficie utile*: ca mq **34,0** (dato desunto da rilievo in loco)

Superficie commerciale: mq **17,0****

NOTE:

*: per superficie utile è stata considerata la sola superficie avente altezza netta maggiore di 1,50 m.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **208**, sub. **4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 78 mq, rendita 145,02 Euro,

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: 2.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

*NOTA: la visura catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area a prevalente destinazione residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 17 Km), MILANO (distanza dal centro ca 10 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali accessori posti al piano secondo (sottotetto) hanno finiture sopra la media se considerato che la destinazione NON prevede la permanenza di persone.

Il locale attrezzato impropriamente come bagno dovrà essere ripristinato con dotazioni compatibili con la destinazione ammessa.

Lo stato e la qualità delle componenti edilizie e degli impianti è generalmente scarso.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: muratura in laterizio, priva di isolamento. Finitura esterna: intonaco NON tinteggiato. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: anta doppia a battente. Telaio in legno, vetro doppio. Oscuramento: persiane in legno. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

lucernari in copertura (n. 2): fortemente ammalorati; causano infiltrazioni interne all'unità. Da sostituire.

porte di ingresso e porta interna, a battente, in legno tamburato. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: in piastrelle gres/ceramica risalente all'epoca di costruzione. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in locale impropriamente attrezzato come bagno: piastrelle di ceramica. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia. Impianto non completato. Va verificato, completato e certificato da personale qualificato. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: non è noto se l'impianto sia derivato dall'unità sottostante. **Le predisposizioni presenti NON sono, comunque, compatibili con l'attuale destinazione del locale.** ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: v'è evidenza di predisposizioni al riscaldamento dei locali. NON è noto se l'impianto sia derivato dall'unità sottostante. L'impianto presente, tuttavia, NON è compatibile con l'attuale destinazione. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALE MANSARDATO CON h>1,50m	34,00	x	50 %	=	17,00
Totale:	34,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: STUDIO IATI'

Descrizione: trilocale semindipendente, in casa a corte lombarda, di 85 mq posto ai piani T-1°. Immobile datato ristrutturato internamente; stato manutentivo: discreto. Classe En. F. (scorporato valore box doppio 26 mq: 22.000,00 €)

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Podgora, civ. 30 (distanza da subject ca 650 m)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.258,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: STUDIO IATI'

Descrizione: terratetto con sviluppo su 2 piani T-1° oltre cantina. Immobile del 1967; stato manutentivo: da ristrutturare. Classe En. G.

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Selvetto, civ. 3 (distanza da subject ca 700 m)

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 984,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: MISTER HOUSE CESANO MADERNO

Descrizione: quadrilocale seminidipendente di 127 mq con terrazzo di 11 mq posto al piano 1°, oltre area esterna di 136 mq e cantina sfruttabile come box/auto. Immobile degli anni '60. Classe En. G

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Brenta, civ. 1 (distanza da subject ca 1,4 km)



Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 1.129,41 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: Appartamento al piano terreno, composto da tre locali, servizi e balcone, oltre locali cantina e box al piano seminterrato, di complessivi mq. 91. Immobile degli anni '60. Classe En. G

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Brenta, civ. 1 (distanza dal subject ca 1,4 km)

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 45

Prezzo: 130.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 1.227,00

Valore massimo: 1.324,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), in zona periferica.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni civili, in stato conservativo normale, in periferia. Ad essi va applicato un abbattimento del 20% (secondo indicazioni fornite dall'AdE) per ogni passaggio a condizioni manutentive peggiori (normale ->scarso->peissimo).

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB (CESANO MADERNO) (31/12/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si sono condotte le opportune indagini di mercato e si è fatta un'analisi comparativa tra il bene oggetto di valutazione e altri beni della stessa zona, di prezzo noto (compravenduti nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- qualità delle finiture rispetto alla destinazione
- esposizione (presenza di finestre su 2 lati)
- possibilità di recupero ai fini abitativi (incremento di potenzialità edificatoria del lotto)

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non piena regolarità urbanistico/edilizia e catastale;
- stato manutentivo delle componenti trasparenti dell'involucro edilizio.



- problemi infiltrativi

Il valore del piano mansardato è stato determinato moltiplicando i valori unitari individuati per unità abitative simili al subject alla superficie utile dell'unità (quella avente altezza netta > 1,50 m) ragguagliata al 50%, come previsto dall'AdE per i locali accessori con collegamento interno.

Ciò in virtù anche del fatto che:

- per un aspetto, tale unità ha un potenziale edificatorio inespresso
- e, per altro aspetto, ha finiture sopra la media rispetto all'attuale destinazione (ovvero C/2 magazzini/depositi).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.000,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

BENI IN CESANO MADERNO VIA GOLDONI 4, QUARTIERE CASSINA SAVINA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO D

CORPO D:

locali cantinati, siti a CESANO MADERNO, via GOLDONI, civ.4, quartiere CASSINA SAVINA, per la quota di:

- 96/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/168 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

ampio locale interrato adibito in parte a box/autorimessa, in parte a cantina, posto al piano S1, di altezza interna pari a ca 2,90 m.

Superficie lorda complessiva*: ca **mq 255,0** (dato desunto da rilievo in loco)

Superficie commerciale: **mq 255,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile;

**i valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio **1**, particella **208**, sub. **5** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 155,09 Euro,

Indirizzo catastale: via CARLO GOLDONI, civ. 4, piano: S1.

Ditta intestata*: *** DATO OSCURATO ***

*NOTA: la visura catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso di *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area a prevalente destinazione residenziale.

Le zone limitrofe hanno destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 17 Km), MILANO (distanza dal centro ca 10 Km).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano seminterrato v'è un ampio locale indiviso accessibile sia da rampa esterna carraia che da scala interna comune. Allo stesso livello vi sono 2 ulteriori locali ed un sottoscala. L'intero piano è lasciato al rustico, privo di impianti e con evidenti problemi infiltrativi, in particolare dal plafone.

Descrizione dettagliata:

- pareti: in c.a. a vista e/o laterizio intonacato.
- portone di ingresso carraio: serramento a 2 ante, a battente con telaio in ferro ed inserti in vetro stampato; apertura manuale;
- altri serramenti: ante a battente con telaio in ferro ed inserti in vetro stampato;
- pavimento: battuto di cemento.
- solaio: laterocemento intonacato.
- impianto elettrico: ASSENTE.

Condizioni generali: infiltrazioni diffuse; necessità di rifacimento integrale dell'elemento di tenuta soprastante il plafone del box nella parte fuori-sagoma.

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
-------------	-------------	--------	-------------



PORZIONE ACCESSIBILE CON AUTOVETTURE	128,30	x	100 %	=	128,30
PORZIONE NON ACCESSIBILE CON AUTOVETTURE	96,00	x	100 %	=	96,00
LOCALE IN ADIACENZA A VANO SCALA COMUNE	25,00	x	100 %	=	25,00
ALTRO LOCALE	5,70	x	100 %	=	5,70
Totale:	255,00				255,00

ACCESSORI:

area cortilizia esterna (esclusa rampa di accesso al piano interrato).

NOTA: La valutazione ha tenuto conto delle scarse condizioni manutentive in cui versa l'area esterna.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna	330,00	x	2 %	=	6,60
Totale:	330,00				6,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: MISTER HOUSE CESANO MADERNO

Descrizione: ampio magazzino/box di 135 mq, piastrellato, con 1 bagno, accesso da una rampa larga 2,7 metri al piano S1, luce utile del box d'entrata 2,3 metri di larghezza e 1,9 metri di altezza, in immobile condominiale. Stato manutentivo: discreto.

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Sforza (distanza da subject ca 2 km)

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 570,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: MELANIA IMMOBILIARE

Descrizione: magazzino uso deposito accatastato C/2, in immobile condominiale. Stato manutentivo:



sufficiente.

Indirizzo: CESANO MADERNO, via Via Giovanni de' Medici, 61 (distanza da subject ca 2,4 km)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 225,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/01/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare: GABETTI FRANCHISING CESANO MADERNO

Descrizione: magazzino fronte strada con vetrina, altezza 4 m, uscita secondaria su corte oltre posto auto esterno di 60 mq. Stato manutentivo: da ristrutturare.

Indirizzo: CESANO MADERNO, via San Carlo, 101 (distanza da subject ca 2,8 km)

Superfici principali e secondarie: 48

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 36.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) di CESANO MADERNO (30/09/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a A BOX, in condizioni NORMALI, in zona periferica.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di CESANO MADERNO (15/10/2024)

Valore minimo: 426,00

Valore massimo: 708,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a magazzini in periferia

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di CESANO MADERNO (15/10/2024)

Valore minimo: 594,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono a box/autorimesse in periferia

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si sono condotte le opportune indagini di mercato e si è fatta un'analisi comparativa tra il bene oggetto di valutazione e altri beni della stessa zona, di prezzo noto (compravenduti nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- potenzialità del lotto

Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- non piena regolarità urbanistico/edilizia; necessità di adeguamento edilizio e aggiornamento catastale;
- stato manutentivo (in particolare necessità di rifacimento integrale dell'elemento di tenuta a protezione del piano interrato fuori-sagoma e consolidamento/rifacimento del relativo solaio);



Il valore del piano interrato è stato determinato attribuendo alla porzione di interrato accessibile con autovetture i valori unitari individuati per box autorimesse e alla restante porzione i valori unitari individuati per i magazzini; ciò è stato attuato applicando un coefficiente di ragguaglio alle superfici commerciali non accessibili da autovetture.

Rispetto alla forbice di valori individuata si è scelto di applicare i minimi considerato il pessimo stato manutentivo dei beni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	255,00	x	350,00	=	89.250,00
Valore superficie accessori:	6,60	x	350,00	=	2.310,00
					91.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.560,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato degli alloggi e degli accessori (piano cantinato e sottotetto)** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CESANO MADERNO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CESANO MADERNO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di CESANO MADERNO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,00	0,00	90.000,00	90.000,00
B	appartamento	92,00	0,00	92.000,00	92.000,00
C	mansarda	17,00	0,00	17.000,00	17.000,00
D	cantina	255,00	6,60	91.560,00	91.560,00
				290.560,00 €	290.560,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene **NON** risulta **comodamente divisibile nelle quote in proprietà.**



La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (OTTOBRE 2024).

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 funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

Il valore assegnato agli immobili è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione, nonché costi per opere di ripristino e adeguamento (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.060,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali 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:	€. 60,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.000,00

data 17/11/2024

il tecnico incaricato
Laura Annita Pozzi

