



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1453/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ZIEGLER MICHELE SOTTO LA TUTELA DI SPAMPINATO MARIA, CONDOMINIO VIALE
EDISON 666

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Diletta Sarolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1453/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI viale Thomas Edison 666, della superficie commerciale di **73,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel comune di Sesto San Giovanni in viale Thomas Edison 666 in circoscrizione denominata Cassina De Gatti/Parpagliona.

L'unità è inserita in un complesso edilizio composto da 3 corpi di fabbrica indipendenti avente undici piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Il complesso è dotato di portineria e giardino comune.

L'ingresso carraio avviene al civico 666 tramite cancello ad apertura elettrica, mentre l'ingresso pedonale avviene dal cortile comune tramite portoncino d'ingresso che immette nel vano scala comune dotato di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano sesto del fabbricato denominato "Torre 3" ed è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, servizio igienico e camera.

L'altezza utile interna è di circa 280/300 cm, con presenza di alcuni ribassamenti in cartongesso ed impianto di illuminazione a scomparsa.

La porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre e porte/finestre sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera; sono presenti avvolgibili in pvc.

Si rileva la presenza di cappotto termico esterno di recente esecuzione contestualmente alla realizzazione degli interventi di carattere condominiale con l'ausilio del Superbonus 110%.

La pavimentazione è di tipo palladiana nella zona giorno mentre nei locali cucina, servizio igienico e camera da letto è in piastrelle di ceramica in colore chiaro.

Le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco ad esclusione del servizio igienico e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario.

La produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento sono di tipo condominiale con diffusori in alluminio verniciati di colore bianco e dotati di contabilizzatori.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente.

L'unità è dotata di un locale ad uso deposito ubicato al piano seminterrato e accessibile direttamente dal cortile comune tramite portoncino in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, scala torre 3, ha un'altezza interna di 2,80/3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 90 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Viale Thomas Edison n°666, piano: S1-6, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: cortile comune a est: cortile comune a sud: vano scala comune a ovest: altra U.I.U.

Si rileva la presenza tra gli intestatari del sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, tuttavia il medesimo è stato dichiarato decaduto dal potere di accettare l'eredità del padre con ordinanza del Tribunale di Monza numero 4724/2024 R.G. del 15.12.2023

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

A.1

cantina, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **4,20** Mq, identificato con il numero 42.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 90 sub. 42 (catasto fabbricati), consistenza 4,2 mq, indirizzo catastale: Viale Thomas Edison n°66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra U.I.U. a est: parti comuni a sud: altra U.I.U. a ovest: corridoio comune
Si rileva la presenza tra gli intestatari *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, tuttavia il medesimo è stato dichiarato decaduto dal potere di accettare l'eredità del padre con ordinanza del Tribunale di Monza numero 4724/2024 R.G. del 15.12.2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 73,36 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 4,20 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 155.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 155.000,00 |
| Data della valutazione: | 13/01/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/10/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 12102 di repertorio, trascritta il 03/12/2013 a Milano 2 ai nn. 108363/74682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza della Corte d'Appello di Milano n°460/2013 munita di formula esecutiva in data 03/07/2013 e notificata unitamente all'Atto di Precetto il 31/07/2013 per la somma di Euro 169.234,01 oltre interessi e spese..

La formalità è riferita solamente a quota indivisa in ragione di un mezzo dell'immobile in esame.

La Sig.ra Maria Spampinato nata ad Agira (EN) il 20/01/1954 domiciliata presso il Comune di Sesto. S. Giovanni agisce per conto del Sig. Ziegler Michele in qualità di tutore, in forza di provvedimento del Tribunale di Monza , tutela n°4377.

pignoramento, trascritta il 01/12/2017 a Milano2 ai nn. 145129/93488, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del 13.11.2017 del Tribunale di Monza repertorio 15717.

La formalità è riferita solamente a quota indivisa in ragione di un mezzo dell'immobile in esame

pignoramento, trascritta il 04/09/2024 a Milano 2 ai nn. 116959/83343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di Ufficiale giudiziario del 01.08.2024 repertorio 7562.

La formalità è riferita solamente a quota indivisa in ragione di un mezzo dell'immobile in esame

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: | €. 1.800,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 3,9080 |

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI RILEVATE

Spese di gestione ordinaria scadute: 39.957,67 euro

Spese di gestione straordinaria scadute: 40.085,45 euro

Millesimi di proprietà: 3,9080

Al momento non vi sono altre spese straordinarie deliberate.

ULTERIORI AVVERTENZE

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento

delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 (dal 15/12/2015).

Con decreto del 23.09.2021 è stato nominato curatore dell'eredità giacente *** DATO OSCURATO ***. L'istanza di nomina di Curatore dell'Eredità Giacente è stata promossa dal Condominio in ragione del fatto che *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** aveva formalizzato la rinuncia all'eredità della madre mentre *** DATO OSCURATO *** non aveva accettato nei termini la stessa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/2015), registrato il 22/06/2016 a Milano 2 ai nn. 10524/9990, trascritto il 31/07/2017 a Milano 2 ai nn. 97431/62609

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di Ordinanza del Tribunale di Monza numero 4724/2023 R.G. (dal 15/12/2023), trascritto il 08/04/2024 a Milano 2 ai nn. 44530/32105.

Con la quale il Tribunale di Monza ha disposto quanto segue: " 1. Dichiara *** DATO OSCURATO *** decaduto dal potere di accettare l'eredità del padre *** DATO OSCURATO *** , deceduto in data 15.12.2015; 2. Dichiara che *** DATO OSCURATO *** è erede del padre *** DATO OSCURATO *** , avendone tacitamente accettato l'eredità e non essendovi altri eredi legittimi nè essendovi evidenza di successione testamentaria; 3. Richiama il competente Conservatore dei RR.II. al dovere di provvedere, al passaggio in giudicato del presente provvedimento, alla trascrizione dell'accettazione tacita, da parte di *** DATO OSCURATO *** , dell'eredità relitta del padre *** DATO OSCURATO *** , ai sensi e per gli effetti dell'articolo 485 c.c. al fine di garantire la continuità delle trascrizioni ex artt. 2648 e 2650 c.c."

L'intestazione catastale attuale dell'immobile è la seguente: *** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/4, *** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/4, *** DATO OSCURATO *** proprietaria per 2/4 non chiamata all'eredità dal coniuge *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** essendo deceduta lo stesso giorno e ora del coniuge.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/1981 fino al 18/04/1995), con atto stipulato il 02/10/1981 a firma di Notaio Dott. Paolo di Carlini ai nn. 10265 di repertorio, trascritto il 30/10/1981 a Milano 2 ai nn. 61964/48532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/1981 fino al 18/04/1995), con atto stipulato il 02/10/1981 a firma di Notaio Dott. Paolo de Carlini ai nn. 10265 di repertorio, trascritto il 30/10/1981 a Milano 2 ai nn. 61964/48532

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1995 fino al 15/12/2015), con atto stipulato il 18/04/1995 a firma di Notaio Dott. Pasquale Matarrese ai nn. 69434/8029 di repertorio, trascritto il 05/05/1995 a Milano 2 ai nn. 39744/24455

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1995 fino al 15/12/2015), con atto stipulato il 18/04/1995 a firma di Notaio Dott. Pasquale Matarrese ai nn. 69434/8029 di repertorio, trascritto il 05/05/1995 a Milano 2 ai nn. 39744/24455

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/2015 fino al 15/12/2023), registrato il 22/06/2016 a Milano 2 ai nn. 10524/9990, trascritto il 31/07/2017 a

Milano 2 ai nn. 97431/62609

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dei professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **63/73** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un edificio di civile abitazione (lotto 3), rilasciata il 20/11/1973 con il n. 80446/3541 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **4277** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di esecuzione di varianti in corso d'opera realizzate in difformità alla licenza edilizia senza incrementi di superficie utile e di volume, comportanti la modifica dei prospetti e la diversa distribuzione interna delle parti comuni, presentata il 26/02/1987 con il n. 4592/309 di protocollo, rilasciata il 15/07/1994 con il n. 14592/1618 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'intestazione catastale dell'immobile è la seguente:

*** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/4

*** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/4

*** DATO OSCURATO *** proprietaria per 2/4 non chiamata all'eredità dal coniuge signor *** DATO OSCURATO *** essendo deceduta lo stesso giorno e ora del coniuge.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine espresse, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – "Valutazione complessiva del lotto".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che per quanto concerne la pertinenza accessoria, lo stato di fatto dei luoghi rilevato risulta difforme dallo stato autorizzato della pratica edilizia sopra citata. Nel dettaglio l'intero fabbricato nel quale è inserita la pertinenza presenta di fatto al piano seminterrato un sedime ed una distribuzione interna dei locali differente da quanto assentito, pertanto la pertinenza oggetto della presente perizia risulta difforme. Per detta difformità è necessario istruire una sanatoria di carattere condominiale riferita all'intero piano seminterrato coinvolgendo anche le ulteriori Proprietà esistenti nell'edificio in esame. (normativa di riferimento: DPR 380/2001) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- quota parte per pratica in sanatoria condominiale (esclusi oneri di legge e anticipazioni): €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a pertinenza accessoria ad uso locale di deposito.

Per la determinazione degli oneri e costi correlati alla sanatoria condominiale si stima il suddetto importo equitativo e indicativo considerando una quota parte a forfait che dovrà comunque essere rivalutata e definita in fase di assegnazione dell'incarico a professionista abilitato nonché secondo le specifiche indicazioni da parte dei competenti uffici.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità in merito alla realizzazione di una spalla in muratura nel locale cucina in prossimità della zona cottura, non indicata nella relativa pratica edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione CILA in sanatoria (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità nel locale cucina inerente l'indicazione di due spalle in muratura in luogo di una singola.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione aggiornamento catastale in forza di CILA in sanatoria (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE THOMAS EDISON 666

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI viale Thomas Edison 666, della superficie commerciale di **73,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione sito nel comune di Sesto San Giovanni in viale Thomas Edison 666 in circoscrizione denominata Cassina De Gatti/Parpagliona.

L'unità è inserita in un complesso edilizio composto da 3 corpi di fabbrica indipendenti avente undici piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Il complesso è dotato di portineria e giardino comune.

L'ingresso carraio avviene al civico 666 tramite cancello ad apertura elettrica, mentre l'ingresso pedonale avviene dal cortile comune tramite portoncino d'ingresso che immette nel vano scala comune dotato di ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano sesto del fabbricato denominato "Torre 3" ed è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, servizio igienico e camera.

L'altezza utile interna è di circa 280/300 cm, con presenza di alcuni ribassamenti in cartongesso ed impianto di illuminazione a scomparsa.

La porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato mentre le finestre e porte/finestre sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera; sono presenti avvolgibili in pvc.

Si rileva la presenza di cappotto termico esterno di recente esecuzione contestualmente alla realizzazione degli interventi di carattere condominiale con l'ausilio del Superbonus 110%.

La pavimentazione è di tipo palladiana nella zona giorno mentre nei locali cucina, servizio igienico e camera da letto è in piastrelle di ceramica in colore chiaro.

Le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco ad esclusione del servizio igienico e della cucina rivestite con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario.

La produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento sono di tipo condominiale con diffusori in alluminio verniciati di colore bianco e dotati di contabilizzatori.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'immobile è da ritenersi sufficiente.

L'unità è dotata di un locale ad uso deposito ubicato al piano seminterrato e accessibile direttamente dal cortile comune tramite portoncino in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, scala torre 3, ha un'altezza interna di 2,80/3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 90 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 632,66 Euro, indirizzo catastale: Viale Thomas Edison n°666, piano: S1-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: cortile comune a est: cortile comune a sud: vano scala comune a ovest: altra U.I.U.

Si rileva la presenza tra gli intestatari del sig. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, tuttavia il medesimo è stato dichiarato decaduto dal potere di accettare l'eredità del padre con ordinanza del Tribunale di Monza numero 4724/2024 R.G. del 15.12.2023

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio
centro commerciale
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km
metropolitana distante 3,5 km
ferrovia distante 3,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: apertura elettrica realizzato in ferro
infissi esterni: anta battente realizzati in PVC
infissi interni: anta battente realizzati in legno



tamburato

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica/seminato veneziano

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| soggiorno | 25,50 | x | 120 % | = | 30,60 |
| cucina | 13,00 | x | 120 % | = | 15,60 |
| disimpegno | 3,00 | x | 120 % | = | 3,60 |
| camera | 12,60 | x | 120 % | = | 15,12 |
| servizio igienico | 4,20 | x | 120 % | = | 5,04 |
| balcone 1 | 7,50 | x | 33 % | = | 2,48 |
| balcone 2 | 2,80 | x | 33 % | = | 0,92 |
| Totale: | 68,60 | | | | 73,36 |

ACCESSORI:

cantina, composto da vano unico, sviluppa una superficie commerciale di **4,20** Mq, identificato con il numero 42.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 90 sub. 42 (catasto fabbricati), consistenza 4,2 mq, indirizzo catastale: Viale Thomas Edison n°66, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra U.I.U. a est: parti comuni a sud: altra U.I.U. a ovest: corridoio comune
Si rileva la presenza tra gli intestatari *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, tuttavia il medesimo è stato dichiarato decaduto dal potere di accettare l'eredità del padre con ordinanza del Tribunale di Monza numero 4724/2024 R.G. del 15.12.2023.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Consistenza | 3,50 | x | 120 % | = | 4,20 |
| Totale: | 3,50 | | | | 4,20 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valore appartamento = 155.000,00 euro

valore accessori = 5.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare Sesto San Giovanni

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 73,36 | 4,20 | 160.000,00 | 160.000,00 |
| | | | | 160.000,00 € | 160.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.000,00**

data 13/01/2025

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla