



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

579/2023

DEBITORE:

dato oscurato

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dott.ssa Francesca Giovanna Mascheroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rodolfo Longoni

CF: LNGRLF59H24I625Q

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

telefono: 0362231336

email: rudylongoni@gmail.com

PEC: rodolfo.longoni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 579/2023

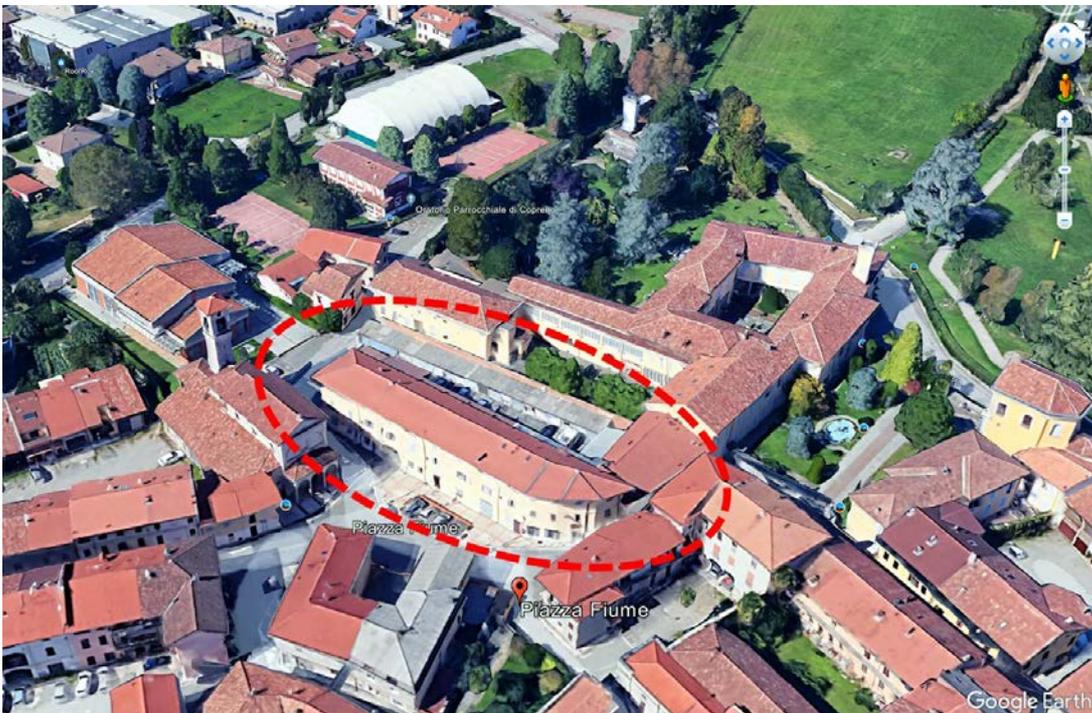
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito nel Comune di LENTATE SUL SEVESO (MB) P.zza Fiume 8, frazione Copreno, della superficie commerciale di **70,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *dato oscurato*

Un appartamento porzione di un vetusto edificio con cortile interno che si eleva con due piani fuori terra con le caratteristiche della casa a corte a destinazione residenziale con area esterna di proprietà comune, adibita a cortile e a autorimessa.



L'appartamento trilocale con affaccio sui fronti: a ovest sulla corte interna e a est su il proseguimento di via Fiume, è posto al piano primo. L'abitazione con accesso dal cortile interno ha un'altezza di m.2,88 circa, la superficie abitativa è suddivisa nei seguenti vani: soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico con disimpegno.

L'intero edificio a corte lombarda è stato edificato con una struttura portante in muratura di mattoni pieni, ciottoli e pietrame con finitura interna ed esterna realizzata con intonaco di cemento al civile tinteggiato in colore chiaro, la struttura portante della copertura appoggiata alle murature perimetrali è realizzata con travi in legno con tipologia a doppia falda. Le pavimentazioni sono in ceramica di media qualità, tutti gli impianti sono sotto traccia: idrico gas ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia stagna per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Le condizioni di manutenzione sono pessime gli impianti sono risultati normalmente funzionanti anche se di non recente realizzazione e non certificati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,88 mt.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 331 sub. 732** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FIUME n. 8 Piano 1, piano: 1, intestato a *dato oscurato* derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2001 Pratica n. 1241793 in atti dal 18/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58431.1/2001)

Coerenze: a nord: proprietà di terzi; a est: via Trieste; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 0 piani interrati.

A.1

Box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 331 sub. 733** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FIUME n. 8 Piano T, piano: T, intestato a *dato oscurato* derivante da VARIAZIONE del 18/12/2000 Pratica n. 275400 in atti dal 18/12/2000 ATTRIBUZIONE NUOVO MAPPALE (n. 71194.1/2000)

Coerenze: a nord: proprietà di terzi; a est: proprietà di terzi; a sud: cortile comune; a ovest: proprietà di terzi.

Si segnala che la copertura del Box singolo è stata realizzata con pannelli ondulati in AMIANTO così come tutti gli altri box facenti parte di tale fabbricato adibito ad autorimesse private.

L'intervento per la rimozione o la messa in sicurezza dell'AMIANTO dovrà essere affrontata a livello di amministrazione condominiale.

Pratica edilizia: Per la rimozione del cemento-amianto (ETERNIT) dalla copertura di un edificio occorre presentare una SCIA all'Ufficio Tecnico del Comune in cui ricade l'immobile, unitamente ad una relazione tecnica, un elaborato grafico e una documentazione fotografica in merito al sito di intervento. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152". Precedentemente dell'inizio dei lavori di bonifica, occorre Denunciare alla ASL territorialmente competente la presenza dell'amianto nell'edificio. Far eseguire la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto da un tecnico qualificato che redigerà l'Indice di Degrado e valuterà i protocolli di intervento.

Nota Bene: Nella valutazione dell'immobile è stato tenuto in debito conto tale criticità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,52 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.474,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.474,50
Data della valutazione:	19/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



Vista aerea Google a sx. Box singolo a dx. Appartamento



Cortile comune in fondo a sx appartamento P.1°



Box singolo

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: | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | <i>Nessuna.</i> |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: | <i>Nessuno.</i> |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: | <i>Nessuno.</i> |

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 10/03/2010 a firma di Notaio Lucchini Paolo ai nn. 87736/10510 di repertorio, **iscritta il 16/03/2010 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. numero generale 32082 e al numero particolare 6939**, a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a. con sede in Verbania, contro ***dato oscurato* in qualità di terzo datore di ipoteca - *dato oscurato*, in qualità di Debitore non datore di ipoteca**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 144.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00 .

Durata ipoteca: 30 anni e 1 mese.

La formalità è riferita a Comune di Lentate sul Seveso: NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 733 - NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 732

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 31/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Monza ai nn. 2923 di repertorio, **trascritta il 27/11/2023 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. numero generale 160043 e al numero particolare 112007**, a favore di Amco - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli, contro ***dato oscurato***

La formalità è riferita solamente a Comune di Lentate sul Seveso: NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 732 - NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 733

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: **€ 500,55**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 126,07**

Ulteriori avvertenze:

RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA 2024/2025 dal 01/03/24 al 28/02/25
€ 626,42

RIPARTO RENDICONTO GESTIONE ORDINARIA 2023/2024 dal 01/03/23 al 29/02/24
-€ 126,07

In allegato documentazione amministrativa Condominio Fiume Copreno di Lentate Sul Seveso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'atto di provenienza si evince che:

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dato oscurato

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per la quota intera, in forza di atto pubblico notarile di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 10/03/2010 a firma di Notaio Lucchini Paolo ai nn. 87737/10511 di repertorio, **trascritto il 16/03/2010 a l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. registro generale 32083 e numero di registro particolare 19464.**

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lentate sul Seveso: NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 732 - NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 733

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dato oscurato

per la quota di intera, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/07/2001 a firma di Notaio Lucchini Paolo ai nn. 63906/5084 di repertorio, **trascritto il 13/07/2001 a l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. numero di registro generale 76634 e numero di registro particolare 49232.**

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lentate sul Seveso: NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 732 - NCEU a Foglio 6 Particella 331 Subalterno 733.

Per acquisto da: **dato oscurato** nata a Castellammare Del Golfo (TP) per i diritti pari a 12/60 di piena proprietà bene personale, **dato oscurato** nato a Castellammare Del Golfo (TP) per i diritti pari a 12/60 di piena proprietà bene personale, **dato oscurato** nata a Castellammare Del Golfo (TP) per i diritti pari a 12/60 di piena proprietà bene personale, **dato oscurato** nato a Castellammare Del Golfo (TP) per i diritti pari a 12/60 di piena proprietà bene personale, **dato oscurato** nato a Castellammare Del Golfo (TP) per i diritti pari a 12/60 di piena proprietà bene personale, **dato oscurato** nato a Castellammare Del Golfo (TP) per i diritti pari a 12/60 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Lentate Sul Seveso (MI) di cui alla procedura.



Appartamento piano primo con porzione di ballatoio (balcone).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

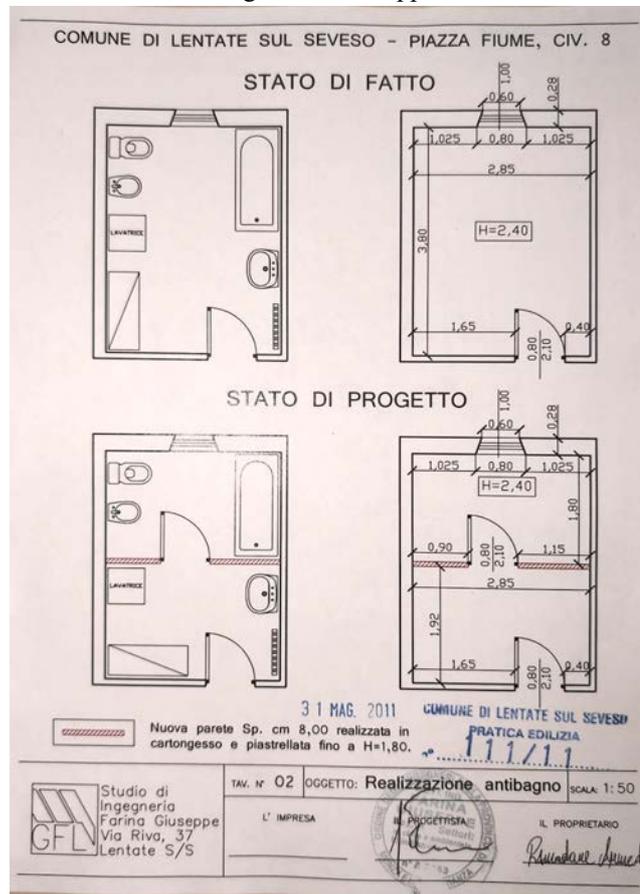


Vista Appartamento piano primo da Via trieste

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori art.6 comma 2 lett. a DPR 380/2001 N. 111/2011 del 31/05/2011, per lavori di Realizzazione di parete locale antibagno a separazione del locale igienico., presentata il 31/05/2011 con il n. 20110011771A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al servizio igirnico dell' Appartamento.



Il tecnico incaricato ha comunicato l'inizio lavori. la comunicazione FINE LAVORI non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Lentate sul Seveso.

Nota bene:

- 1) La pratica edilizia originaria non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Lentate sul Seveso, vista l'ubicazione e le caratteristiche costruttive e la tipologia dell'intero fabbricato con corte interna comune, si presume che lo stesso sia di vecchissima costruzione antecedente al 1942.
- 2) il certificato di abitabilità non è stato reperito dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Lentate sul Seveso, allo stato di fatto attuale dell'immobile non pare possibile ottenerne il rilascio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nota Bene:

Le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico durante la visura nell'accesso agli atti edilizi e urbanistici..

Le considerazioni di seguito indicate hanno il presupposto che le sole pratiche edilizie che hanno riferimenti ai beni immobili oggetto di relazione sono quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali unicamente sulla verifica della conformità edilizia dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato condominiale.

Il Certificato di abitabilità non è stato reperito.

Non Risulta richiesta di agibilità.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte e la mancanza del certificato di agibilità potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie:

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che: Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra esposto e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

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

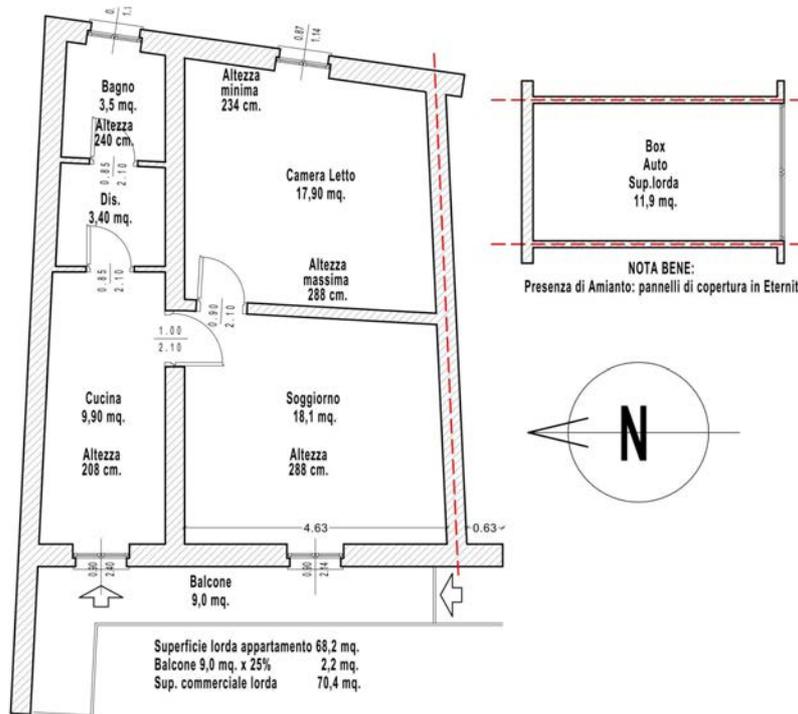
Nota Bene: Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini. Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato. **La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.**

Premessa:

La pratica edilizia originaria che avrebbe dovuto autorizzare la costruzione dell'immobile non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lentate sul Seveso. Le caratteristiche costruttive e la tipologia dell'intero fabbricato con corte interna comune, fanno presumere che la sua costruzione sia antecedente all'anno 1942, sia per l'appartamento che per il vano autorimessa singolo porzione del fabbricato adibito ad autorimesse posto nel cortile comune.

Epoca nella quale la carenza normativa non impediva la costruzione di manufatti edilizi anche in assenza dei titoli autorizzativi, degli strumenti urbanistici comunali e nazionali e delle norme e regolamenti edilizi e di igiene, entrati in vigore in tempi successivi.



Rilievo planimetrico Appartamento al piano primo

Nell'anno 2011 il proprietario dell'immobile pignorato ha depositato la pratica edilizia n° 111/2011 inerente la Comunicazione Inizio Lavori (art.6 comma 2 lett. a DPR 380/2001) per la realizzazione di un antibagno nel bagno esistente. La planimetria depositata del servizio igienico non corrisponde allo stato di fatto rilevato dallo scrivente, le misure indicate differiscono dallo stato attuale.

Inoltre il vano soggiorno e il vano camera da letto hanno una aereo illuminazione insufficiente, l'altezza media della camera da letto è inferiore a quella indicata dalle attuali norme vigenti; le caratteristiche di costruzione di questa porzione di fabbricato sono di data antecedente alle norme edilizie-urbanistiche attualmente vigenti, per tali particolarità risulta inattuabile la richiesta e il rilascio del certificato di abitabilità (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/2001)

Nota bene:

Deposito di pratica edilizia di sanatoria "unicamente" per la migliore identificazione e rappresentazione delle dimensioni dei vani bagno e antibagno.

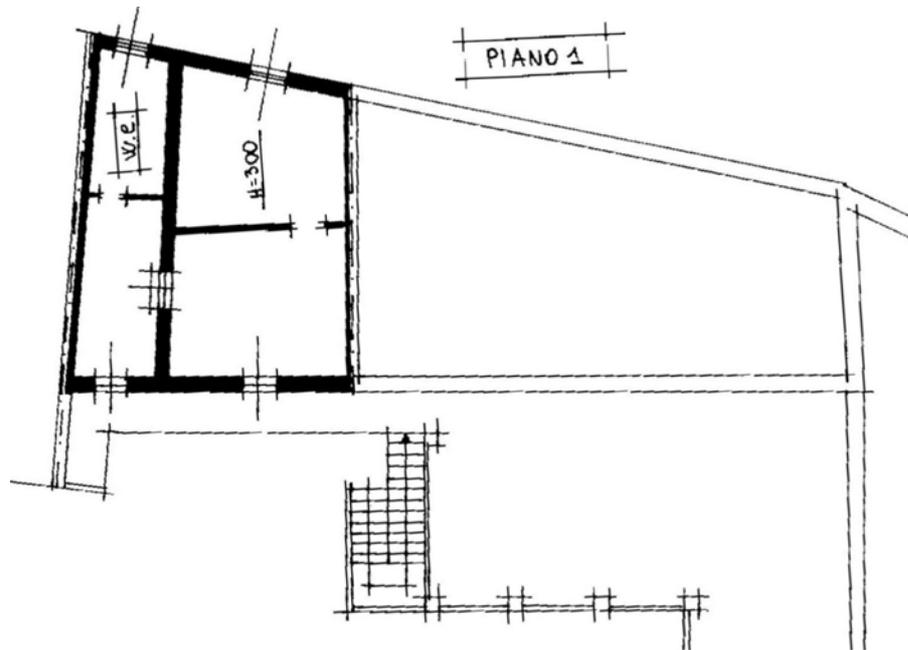
Lo stato di fatto attuale dell'appartamento non consente la sua totale regolarizzazione edilizia ma solo la permanenza in situ essendo stato edificato in data antecedente l'anno 1942. Solo con un intervento edilizio di ristrutturazione pesante ed economicamente rilevante con la modifica della superficie delle aperture finestrate e la modifica della copertura della camera da letto con l'aumento della altezza a quella minima di legge consentirebbe la regolarizzazione dell'appartamento in ottemperanza alle norme edilizie urbanistiche vigenti.

Costi di regolarizzazione: del solo Vano Bagno

- Compenso del tecnico: €1.000,00
- Oneri sanzione comunale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento



Estratto planimetria catastale Appartamento al piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Leggere quanto indicato nel giudizio di conformità edilizio (normativa di riferimento: Leggi e norme catastali)

è necessaria una Pratica catastale di aggiornamento della planimetria catastale. Previo deposito di pratica edilizia di sanatoria unicamente per la migliore identificazione e rappresentazione delle dimensioni dei vani bagno e antibagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale (compresi oneri catasto): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da verificare

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Leggere i paragrafi precedenti relativi alla conformità edilizia.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati reperiti i certificati degli impianti. La verifica edilizia dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente alla verifica della conformità urbanistica edilizia dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Tutti gli impianti tecnici: elettrici, idrici, termici, gas, fognari, etc. etc, non sono stati oggetto di una verifica approfondita, non sono stati collaudati da parte dello scrivente, non è stato possibile verificarne approfonditamente lo stato di manutenzione, al momento del sopralluogo erano normalmente funzionanti, **la verifica approfondita degli stessi va effettuata con interventi invasivi con opere edilizie . I certificati degli impianti sono risultati non reperibili.**

La dichiarazione di conformità degli impianti (anche detta DiCo) è il documento che certifica la corretta realizzazione di un impianto all'interno di un immobile, ovvero che l'impianto sia stato costruito rispettando le specifiche stabilite dal DM 37/2008 da parte di un'impresa iscritta al registro delle imprese o all'albo artigiani. Conformità impianti installati prima del 27/03/2008 Gli impianti realizzati prima dell' entrata in vigore del DM 37/2008 (27 Marzo 2008) si considerano a norma se realizzati in conformità alle disposizioni dell'epoca. In particolare: Prima del 1990, gli impianti installati prima del 1990 sono considerati a norma senza prevedere un certificato di conformità se sono dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto; protezione contro i contatti diretti, protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale. il rilascio del certificato di conformità degli impianti è obbligatorio per tutti gli immobili in cui sia stato realizzato o sostituito integralmente un impianto. La sua funzione è quella di tutelare il committente dei lavori di modifica o di installazione degli impianti, garantendo che l'impresa installatrice abbia operato seguendo le indicazioni del progetto e le norme tecniche, utilizzando materiali idonei e lavorando in maniera conforme alla regola d'arte. Si consiglia il futuro aggiudicatario dell'immobile di incaricare dei professionisti tecnici impiantisti per la verifica degli impianti: elettrici, idrici e del gas per l'eventuale rilascio dei certificato.

Costi di regolarizzazione:

- La vetustà degli impianti è stata considerata attentamente nella valutazione dell'immobile.

Tempi necessari per la regolarizzazione: da verificare

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e vano box singolo

BENI IN LENTATE SUL SEVESO P.ZZA FIUME 8, FRAZIONE COPRENO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito nel Comune di LENTATE SUL SEVESO (MB) P.zza Fiume 8, frazione Copreno, della superficie commerciale di **70,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *dato oscurato*

Un appartamento porzione di un vetusto edificio con cortile interno che si eleva con due piani fuori terra con le caratteristiche della casa a corte a destinazione residenziale con area esterna di proprietà comune, adibita a cortile e a autorimessa.

L'appartamento trilocale con affaccio sui fronti: a ovest sulla corte interna e a est su il proseguimento di via Fiume, è posto al piano primo. L'abitazione con accesso dal cortile interno ha un'altezza di m.2,88 circa, la superficie abitativa è suddivisa nei seguenti vani: soggiorno, cucina, camera da letto, servizio igienico con disimpegno.

L'intero edificio a corte lombarda è stato edificato con una struttura portante in muratura di mattoni pieni, ciottoli e pietrame con finitura interna ed esterna realizzata con intonaco di cemento al civile tinteggiato in colore chiaro, la struttura portante della copertura appoggiata alle murature perimetrali è realizzata con travi in legno con tipologia a doppia falda. Le pavimentazioni sono in ceramica di media qualità, tutti gli impianti sono sotto traccia: idrico gas ed elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia stagna per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. Le condizioni di manutenzione sono pessime gli impianti sono risultati normalmente funzionanti anche se di non recente realizzazione e non certificati



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,88 mt.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 331 sub. 732** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FIUME n. 8 Piano 1, piano: 1, intestato a *dato oscurato* derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2001 Pratica n. 1241793 in atti dal 18/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58431.1/2001)

Coerenze: a nord: proprietà di terzi; a est: via Trieste; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune;

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Meda, Seregno, Monza, Sesto San Giovanni, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
farmacie		
municipio	nella media	
parco giochi	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
biblioteca	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 mt.	nella media	
superstrada distante 1 km.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche strutturali e rifiniture del complesso residenziale.

Il complesso residenziale di antica costruzione (presumibilmente in data anteriore all'anno 1942) è stato realizzato con struttura portante mista muratura in mattoni pieni con pilastri e travi in mattoni pieni e in cemento armato e solai in latero – cemento o in travi in legno con sovrastante assito in legno; le murature di tamponamento/perimetrali sono in mattone pieno dello spessore variabile, i tramezzi interni sono realizzati in forati dello spessore compresa finitura con intonaco civile di 10 cm.

CARATTERISTICHE

- struttura portante verticale muratura portante in mattoni pieni e pietrame.
- solai con struttura portante in legno.
- tamponamenti interni e esterni in laterizio intonacato al civile
- pavimenti realizzati in ceramica di qualità bassa.,
- rivestimenti bagno: piastrelle in ceramica di qualità media
- serramenti esterni in legno tapparelle in legno, con vetro singoloda sostituire.
- serramenti interni, in legno tamburato da sostituire.
- impianti elettrici sottotraccia - non certificati
- impianto gas e idrico-sanitario sottotraccia - non certificati
- impianto riscaldamento termo autonomo - non certificato.

nota bene: gli impianti sono da verificare non sono state trovate le certificazioni degli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	molto scarso	
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	molto scarso	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni	al di sotto della media	

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica di qualità bassa	mediocre	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco civile	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio blindato con finiture esterne tipo legno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane, (bagno e camera da letto) tapparelle in PVC cucina. realizzate in legno	scarso	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: da verificare (impianto comune condominiale)-	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non certificata	mediocre	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non certificata	al di sotto della media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non certificata	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano Soggiorno	18,10	x	100 %	=	18,10
Cucina	9,90	x	100 %	=	9,90
Camera letto	17,90	x	100 %	=	17,90
Bagno	3,50	x	100 %	=	3,50
Anti bagno	3,40	x	100 %	=	3,40
Balcone	9,00	x	25 %	=	2,25
SUPERFICIE NETTA DEI TAVOLATI INTERNI E ESTERNI E DELLA META DI QUELLI A CONFINE CON TERZI	15,40	x	100 %	=	15,40
Totale:	77,20				70,45

ACCESSORI:

Box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- **foglio 6 particella 331 sub. 733** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 9 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA FIUME n. 8 Piano T, piano: T, intestato a *dato oscurato* derivante da VARIAZIONE del 18/12/2000 Pratica n. 275400 in atti dal 18/12/2000 ATTRIBUZIONE NUOVO MAPPALE (n. 71194.1/2000)

Coerenze: a nord: proprietà di terzi; a est: proprietà di terzi; a sud: cortile comune; a ovest: proprietà di terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	11,90	x	80 %	=	9,52
Totale:	11,90				9,52

AMIANTO

Si segnala che la copertura del Box singolo è stata realizzata con pannelli ondulati in AMIANTO così come tutti gli altri box facenti parte di tale fabbricato adibito ad autorimesse private.

L'intervento per la rimozione o la messa in sicurezza dell'AMIANTO dovrà essere affrontata a livello di amministrazione condominiale.

Pratica edilizia: Per la rimozione del cemento-amianto (ETERNIT) dalla copertura di un edificio occorre presentare una SCIA all'Ufficio Tecnico del Comune in cui ricade l'immobile, unitamente ad una relazione tecnica, un elaborato grafico e una documentazione fotografica in merito al sito di intervento. I lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto possono essere effettuati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152". Precedentemente dell'inizio dei lavori di bonifica, occorre Denunciare alla ASL territorialmente competente la presenza dell'amianto nell'edificio. Far eseguire la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto da un tecnico qualificato che redigerà l'Indice di Degrado e valuterà i protocolli di intervento.

Nota Bene: Nella valutazione dell'immobile è stato tenuto in debito conto tale criticità.

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/10/2015

Fonte di informazione: Contenzioso, 3382/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 110, piano 3°, sala cucina 2 bagni, 2 camere; compreso box., 1

Indirizzo: Via 5 Giornate - fraz. Copreno, 10 Lentate Sul Seveso, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 134.980,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 235.00 m Numero Tentativi: 8

LENTATE SUL SEVESO (COMPRAVENDITA)

Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	2.000,00	2.150,00
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m ²	1.200,00	1.600,00
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	900,00	1.150,00
Centro - Boxes	€	15.000,00	18.000,00
Centro - Negozi	€/m ²	1.350,00	1.700,00
Centro - Uffici nuovi	€/m ²	1.700,00	1.900,00
Centro - Uffici recenti	€/m ²	1.200,00	1.400,00
Centro - Capannoni nuovi	€/m ²	-	-
Centro - Capannoni	€/m ²	-	-
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m ²	1.800,00	1.950,00
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m ²	1.000,00	1.400,00
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m ²	750,00	900,00
Periferia - Boxes	€	13.000,00	15.000,00
Periferia - Negozi	€/m ²	1.100,00	1.300,00
Periferia - Uffici nuovi	€/m ²	1.600,00	1.700,00
Periferia - Uffici recenti	€/m ²	1.000,00	1.200,00
Periferia - Capannoni nuovi	€/m ²	900,00	1.000,00
Periferia - Capannoni	€/m ²	500,00	650,00

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it 7**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Codice di zona: D1

Provincia: MILANO

Microzona catastale n.: 0

Comune: LENTATE SUL SEVESO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1300	L	4,5	5,9
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1850	L	6	8
Box	NORMALE	650	1100	L	2,3	3,9
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L	4	5,3
Ville e Villini	Ottimo	1650	1950	L	5,4	7,3

Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive.

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

- consultando i listini di riferimento della zona (Agenzia Entrate OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie commerciale 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).

- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori.

Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato di uso e di possesso:

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato di manutenzione dell'immobile pignorato e del fabbricato condominiale.
- esposizione
- conformità edilizia urbanistica 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 (centralità e disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze)
- esposizione
- stato manutentivo

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- non corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia. (L'APPARTAMENTO ESECUTATO)

Sono stati ricercati comparabili di immobili simili, posti nelle vicinanze o in contesti urbani simili, privilegiando quelli aventi consistenza, stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.

- 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. I comparabili sono stati rintracciati nella medesima zona o in contesti urbani molto simili. Non si è resa pertanto necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- CONTESTO EDILIZIO: 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. I comparabili sono stati rintracciati in contesti edilizi molto simili, perciò non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- VETUSTA/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE: nella Città di Sesto San Giovanni una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide circa 900,00/1.200,00 €/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 interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
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)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,45	x	850,00	=	59.882,50
Valore superficie accessori:	9,52	x	850,00	=	8.092,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

					67.974,50
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):					€. 67.974,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.974,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Valore di vendita forzata:**

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

La Banca d’Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1):

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell’unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche.

Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l’immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA

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

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? “Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili”

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d’asta (FJV), si è utilizzato un PROCEDIMENTO (Comparativo parametrico con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti).

Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

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

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

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

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

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che le fonti di informazione consultate sono:

per i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso) - Rilevazione dei prezzi degli immobili, Uffici catastali, Ufficio del Registro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzie immobiliari: Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, idealista.it. etc.

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:

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

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

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

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

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

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

carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

1 - degli eventuali vizi o difetti non segnalati nella perizia, in quanto unicamente VERIFICABILI con verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità; La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;

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

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

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

5 - si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (antifurti, serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, sono da INTENDERE già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata nella DECURTAZIONE applicata anche se superiore alla stessa.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,45	9,52	67.974,50	67.974,50
				€ 67.974,50	€ 67.974,50

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
DECURTAZIONE: Oneri per: certificazione degli impianti e per l'assenza di garanzia per vizi occulti:	- 2.000,00
	€ 2.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Dalle verifiche effettuate, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche distributive, dimensionali e degli impianti, non risulta comodamente divisibile.

La perizia è svolta con riserva:

- Sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista (per la verifica puntuale dell'impiantistica sotto traccia è necessario intervenire con interventi manuali per raggiungere e verificare lo stato degli impianti con interventi edilizi distruttivi;

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

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

Spese di regolarizzazione **parziale delle difformità**: leggere con attenzione il cap.8 Conformità edilizia: **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.474,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.474,50

data 19/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Rodolfo Longoni

