



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

384/2024

DEBITORE:

dato oscurato



GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti



CUSTODE:

Dott.ssa Deborah Carla FALCONERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



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



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento bilocale sito nel Comune di PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio 10, della superficie commerciale (ragguagliata) di 82,37 mq per la quota di:

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

Abitazione residenziale, situata al piano terreno e interrato di una palazzina edificata in origine nei primi decenni del novecento, con porzione di cortile adibito a giardino. Il corpo di fabbrica di forma rettangolare edificato su tre piani fuori terra è costituito al piano terreno e piano interrato dall'appartamento oggetto di procedura esecutiva e al piano primo e piano sottotetto da una altra unità immobiliare di proprietà di terzi.



L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di circa 61,5 mq al piano terreno e di 59,5 al piano cantinato oltre ad un giardino ad uso esclusivo di superficie commerciale di circa 40 mq.

Il vano ingresso/cucina si apre (con una porta scorrevole doppia) nel vano soggiorno, sul quale si affacciano gli altri vani e servizi della casa: una camera da letto, un vano bagno disimpegno ed un vano scale per accedere ai tre vani cantinati destinati a cantina/deposito senza permanenza di persone. Completa l'appartamento il box autorimessa singolo, accessibile dalla corte comune posto a confine del vano camera da letto.

Per quanto riguarda le finiture, l'appartamento presenta pavimentazione in ceramica in tutti i vani. L'appartamento è esposto ad nord con i vani soggiorno e bagno, a sud con la camera da letto e a nord/est con la cucina. Le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici, le condizioni generali di manutenzione sono discrete, (anche se è necessaria una accurata pulizia di tutti i vani lasciati in una condizione deplorabile per lo sporco accumulato) i materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio, l'epoca di ristrutturazione anche se abbastanza recente consiglia nell'immediato futuro, la verifica dello stato di manutenzione di tutti gli impianti: gas, idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera di colore noce scuro in sufficienti condizioni. I serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni sufficienti di manutenzione, la porta di accesso non è blindata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 278.



Identificazione catastale:

- **Appartamento:** Foglio 4 particella 197 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' AMBROGIO n. 10, piano: T - S1, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: Tratto dall'atto di provenienza: - dell'appartamento, dell'area e del box in corpo: cortile al mappale 191, mappali 58 e 198, cortile al mappale 200, subalterno 706, cortile al mappale 200, subalterno 706, mappale 196; - delle cantine in corpo: terrapieno al mappale 191, terrapieno subalterno 705, subalterno 706, terrapieno al mappale 200, terrapieno al mappale 196.

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Foglio 4 Particella 197 Subalterno 703

Foglio 4 Particella 197 Subalterno 704

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2007 Pratica n. MI1041235 in atti dal 29/11/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84035.1/2007) Dati derivanti da:

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2007 in atti dal 29/11/2007 (n.084035/2007) Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2008 Pratica n. MI0971230 in atti dal 29/11/2008

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81896.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione. (d.m. 701/94) Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/11/2007, prot. n. MI1041235

A.1 cantina, composto da 2 vani deposito oltre vano scala e disimpegno.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 197 sub. 705 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO n. 10, piano: interrato, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: - delle cantine in corpo: terrapieno al mappale 191, terrapieno subalterno 705, subalterno 706, terrapieno al mappale 200, terrapieno al mappale 196.

A.2 box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 197 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO n. 10, piano: terreno, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: - dell'appartamento, dell'area e del box in corpo: cortile al mappale 191, mappali 58 e 198, cortile al mappale 200, subalterno 706, cortile al mappale 200, subalterno 706, mappale 196;

- **Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 02/02/1996 in atti dal 02/02/1996 (n. 150783/1996) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/02/1996 in atti dal 02/02/1996 DEM.PARZ. -FRAZ. E AMPLIAM. CANTINA (n. 150783.1/1996) (n. 150783.1/1996) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. MI0641247 in atti dal 10/07/2009
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 99111.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/02/1996, prot. n. 000150783

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,37 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.793,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.793,80
Data della valutazione:	20/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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.

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 4 di 26

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12/10/2016 a firma di Notaio _____
_____ Sede MILANO ai nn. 7422/6127 di repertorio, **iscritta il 19/10/2016 a conservatoria Milano 2 ai nn. 117928/22158**, a favore di _____
_____ Sede MILANO, contro *dato oscurato*, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 822.626,00.
Importo capitale: € 211.821,21.
Durata ipoteca: 35 anni
La formalità Grava su Paderno Dugnano Foglio 4 Particella 197 Sub. 705 Particella 197 Sub. 702, Senago Foglio 28 Particella 255 Sub. 730 Particella 255 Sub. 716

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 12/10/2016 a firma di Notaio _____
_____ E Sede MILANO ai nn. 7422/6127 di repertorio, **iscritta il 28/03/2018 a conservatoria Milano 2 ai nn. 40757/6499**, a favore di _____
_____ II Sede MILANO, contro *dato oscurato* derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 211.821,21.
Importo capitale: € 411.313,00
Durata ipoteca: 35 anni
La formalità Grava su Paderno Dugnano Foglio 4 Particella 197 Sub. 705 Particella 197 Sub. 702, Senago Foglio 28 Particella 255 Sub. 730 Particella 255 Sub. 716

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 09/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6199 di repertorio, **trascritta il 30/07/2024 a conservatoria Milano 2 ai nn. 106260/75879**, a favore di _____
_____, contro *dato oscurato* derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita solamente a Grava su Paderno Dugnano Foglio 4 Particella 197 Sub. 705 Particella 197 Sub. 702

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministratore Condominiale ha comunicato che alla data del 20/01/2025:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa:	€. 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.247,43
Sono state deliberate spese per la rielaborazione delle tabelle millesimali per :	€. 3.750,00

In allegato riparti preventivi e consuntivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A *dato oscurato* da potere di *dato oscurato*

per la quota di 1/2 ciascuno. in forza di atto di compravendita stipulato il 12/10/2016 a firma di Notaio
----- Sede MILANO ai nn. 7421/6126 di repertorio, trascritto il
19/10/2016 a conservatoria Milano 2 ai nn. 117927/74912. Il titolo è riferito solamente a Paderno
Dugnano Foglio 4 Particella 197 Sub. 705 (ex partila 703 e partila 704), Particella 197 Sub. 702

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dato oscurato da potere di *dato oscurato* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di
compravendita, con atto stipulato il 12/10/1993 a firma di Notaio n. 120447/4750
di repertorio, trascritto il 16/10/1993 a conservatoria Milano 2 ai nn. 75135/51128.

Il titolo è riferito solamente a piccolo fabbricato ad uso civile abitazione in corso di completamento al
rustico, in atto solo il piano terra, insistente sull'area di cui al mappale 197 del fg. 4 di sua intera
pertinenza (già partita 5840 Catasto Urbano piano T-I-SI).

Si segnala:

* A *dato oscurato*, la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni degli
immobili Paderno Dugnano Foglio 4 Particella 197 Sub. 703 Particella 197 Sub. 702 Particella 197
Sub. 704 è pervenuta per atto di donazione accettata del 14/06/2004 Numero di repertorio
224751 Notaio ----- Sede PADERNO DUGNANO (MI) trascritto il 22/06/2004
nn. 90235/45532 da potere di *dato oscurato*.

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 99871/17834 DEL 05/09/2016 derivante da risoluzione
del 15/07/2016 Notaio ----- Sede SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) Numero di
repertorio 250842/64721.

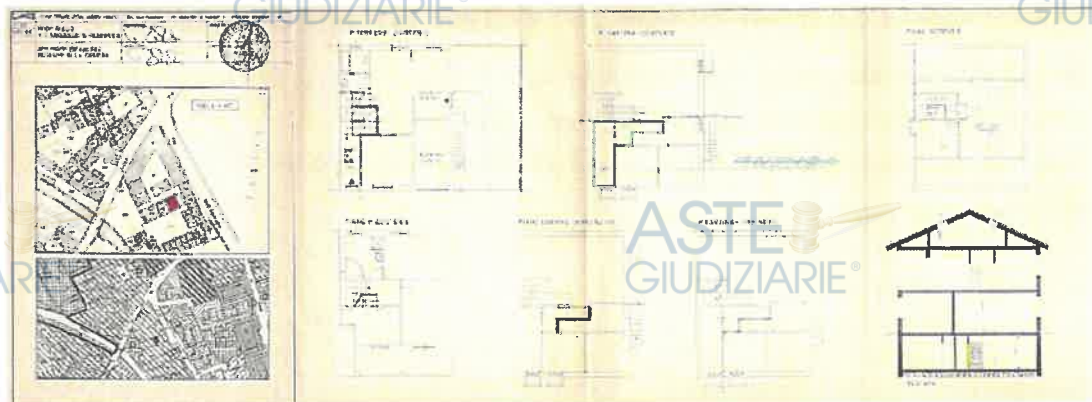
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività (art. 22 D.P.R. 380/2001 ART. 41 LR n. 12/2005°) N.
404/2006 prot. 64627 del 14/11/2006, intestata a *dato oscurato*, per lavori costruzione di
tavolato divisorio al piano cantina, allo scopo di tralciare una porzione della stessa.
Il titolo è riferito solamente a Intero edificio identificato catastalmente al Fg. 4 Mapp. 197 e
subalterno 704.

L'abitabilità non risulta richiesta nè rilasciata.



tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 6 di 26

D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività (art.4 comma 7 L n. 493/1993 e successive) N. 1762/2001, intestata a *dato oscurato*, per lavori di Frazionamento dell'unità immobiliare in due appartamenti con l'erezione di tavolati divisorii interni all'unità - installazione di una scala in legno fissa per l'accesso ai ripostigli del sottotetto., presentata il 19/10/1991.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio identificato catastalmente al Fg. 4 Mapp. 197 e subalterni 701/702.

Valutazione del servizio Edilizia Privata: Favorevole in data 07/01/2002. L'abitabilità non è stata rilasciata.

Concessione di Edificare (in variante alla Concessione Edilizia n° 118/89 prot. 13111(1989 del 22/11/90 N. 165/OM/1995 Variante in sanatoria alla P.E 118/89, intestata a *dato oscurato*, per lavori di modifiche esterne e di facciata e modifiche interne con ampliamento vano interrato, presentata il 14/12/1995 con il n. prot. 33244 di protocollo, rilasciata il 19/07/1996 con il n. prot. 22887 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio identificato catastalmente Fg. 4 Mapp. 197

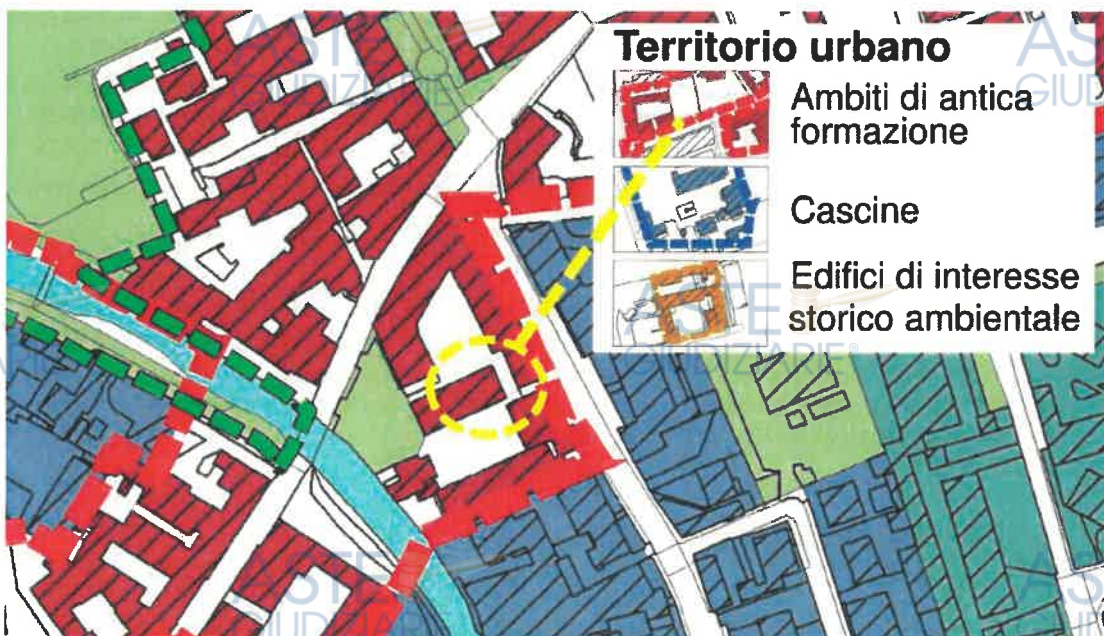
Concessione Edilizia N. 118/89/OM prot. 13111/1989, intestata a *dato oscurato*, per lavori di ristrutturazione rustico, presentata il 22/05/1989, rilasciata il 22/01/1990.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio identificato catastalmente al Fg 4 Mapp. 197

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

L'immobile ricade in zona **Ambiti di antica formazione.**



Norme tecniche di attuazione ed indici:

Articolo 24. Piano di Governo del Territorio – vigente ultimo aggiornamento: 19 marzo 2021

P.G.T.: approvato con delibera di C.C. n. 32 del 13.06.2013 (pubblicato sul BURL n. 30 del 24.07.2013)

P.G.T.: approvazione rettifiche errori materiali sugli atti costituenti il PGT, delibera di C.C. n. 58 del 28.10.2014 (pubblicato su BURL n. 49 del 03.12.2014)

P.G.T.: approvazione variante puntuale n. 1 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente, delibera di C.C. n. 21 del 09.05.2016 (pubblicato sul BURL n. 23 del 08.06.2016)

P.G.T.: approvazione rettifiche errori materiali sugli atti costituenti il PGT, delibera di C.C. n. 6 del 21.02.2017 (pubblicato su BURL n. 15 del 12.4.2017)

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 7 di 26

P.G.T.: approvazione dell'ambito residenziale di completamento del tessuto esistente denominato Re3 in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente, delibera di C.C. n. 23 del 09.05.2018 (pubblicato su BURL n. 25 del 20.6.2018)

Documento di Piano: proroga dei termini della validità – la cui scadenza è prevista per il 24.07.2018 – di 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione metropolitana, delibera di C.C. n. 22 del 09.05.2018 (pubblicato sul BURL n. 27 del 4.7.2018)

P.G.T.: approvazione variante n. 3 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente per recepimento del progetto di riqualificazione della metrotranvia Milano-Limbrate –tracciato 1^ lotto funzionale, per la parte ricadente nel territorio di Paderno Dugnano, delibera di C.C. n. 71 del 17.12.2020 (pubblicato su BURL n. 3 del 20.1.2021) Nelle FAQ aggiornate al mese di dicembre 2021, si trovano le risposte alle “domande più frequenti” ricevute dall'ufficio.

Articolo 24 Ambiti di antica formazione

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi: - funzione commerciale usi T2, T3 - funzione produttiva usi P2 - funzione logistica tutti gli usi - funzione agricola tutti gli usi

2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione della Slp esistente, o della nuova costruzione a seguito di demolizione di una o più unità edilizie. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel permesso di costruire convenzionato nel limite massimo del 20% della Slp esistente.

c. Qualora l'ampliamento della Slp risultasse superiore al 20% della slp esistente deve essere predisposto un piano urbanistico attuativo con contestuale procedura di variante al Piano delle Regole. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo.

3. Nella quantificazione della Slp in incremento, qualora consentita nelle modalità di cui al precedente comma 2 lettera C, possono essere ricompresi anche i diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica o di incentivazione edilizia.

4. Nel caso di interventi mediante permesso di costruire convenzionato o piano urbanistico attuativo dovranno essere oggetto di specifica attenzione:

- le modalità di recupero e riqualificazione delle corti interne che devono mantenere i loro caratteri di unitarietà;

5. Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute negli strumenti di settore, ad oggi vigenti o che saranno redatti successivamente (Piano del colore, Piano estetico, ecc.), finalizzati alla tutela degli elementi di valore estetico-percettivo e dei caratteri identitari e a garantire l'uniformità la congruità dei caratteri tipologici di tali ambiti. 6. In caso di interventi mediante piano urbanistico attuativo è sempre ammessa la monetizzazione.

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, stante la presunta epoca di costruzione dell'immobile antecedente il 1967, nonostante le pratiche edilizie successive, non è mai stato rilasciato.

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.

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 8 di 26

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi e difformità edilizie:

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

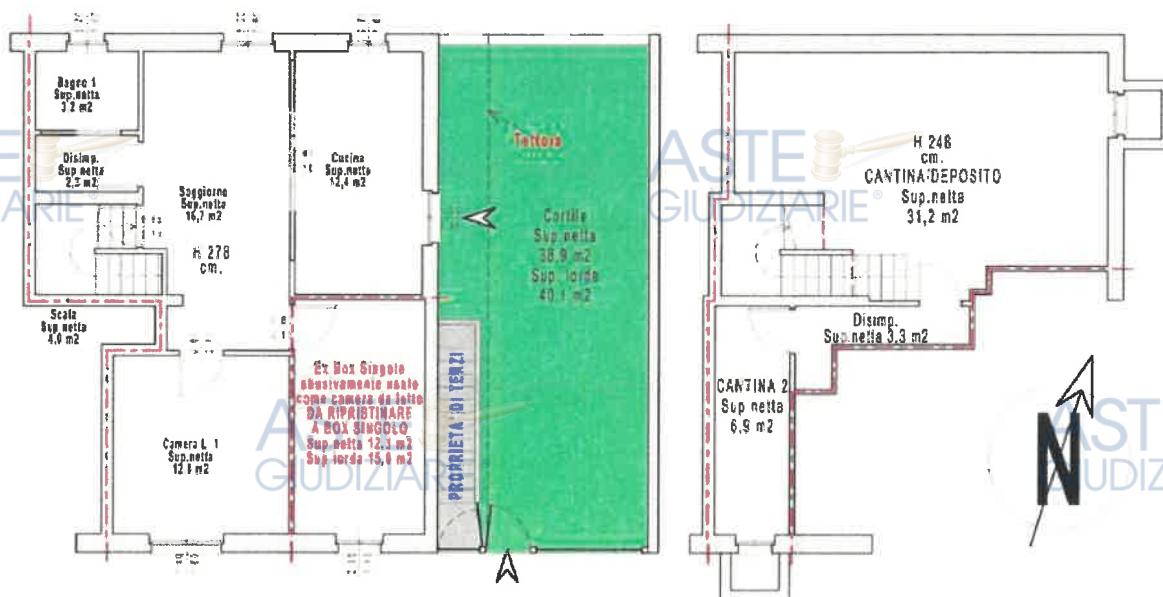
Alla luce di quanto sopra esposto e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro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

NOTA BENE:

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

Difformità:

Dalla comparazione dello stato di fatto rilevato dallo scrivente con le planimetrie progettuali delle D.I.A. n° 1762/2001 e successiva D.I.A. n° 404/2006 sono state rilevate delle **Lievi difformità delle dimensioni e della distribuzione interna dei tavolati dei vani, con modifica della loro posizione rispetto ai progetti depositati.**



APPARTAMENTO Bilocale oltre servizi Sup. Lorda 61,5 m²
Deposito/cantina al piano interrato Sup. Lorda 49,5 m²
Box autorimessa da ripristinare Sup. Lorda 15,0 m²

Inoltre il piano cantina ha una altezza di 247 cm. dalla quota del pavimento alla quota del soffitto, in difformità dal progetto di 7 cm. con le nuove norme edilizie del nuovo Testo Unico edilizia DPR 380/2001 aggiornato con "Salva casa 2024" il distacco maggiore entra in tolleranza edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

La difformità rilevata nel piano interrato interessa la diversa posizione del tavolato divisorio con altra proprietà confinante, purtoppo il singolo proprietario non ha modo di procedere in modo autonomo per la richiesta di di sanatoria del proprio bene immobile, in quanto le modifiche realizzate (sicuramente in corso d'opera) della posizione della muratura confinante hanno inciso sulla consistenza delle varie unità a confine tra di loro, con porzioni delle proprietà cedute/acquisite alle/dalle unità adiacenti.

E' quindi necessario che i proprietari delle proprietà immobiliari adiacenti procedano alla richiesta di sanatoria con una pratica edilizia cointestata a firma di entrambi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e sanzioni DIA in Sanatoria (ciascuna immobiliare): €1.000,00
- Tecnico incaricato: €1.500,00
- Ripristino box autorimessa, con demolizione della parete in cartongesso e chiusura porta di accesso diretto all'appartamento: €1.500,00
- Per il rilascio dell'abitabilità sono necessarie; le Certificazioni impianti e la certificazione strutturale (tale criticità è stata tenuta in debito conto nella stima riducendone cautelativamente il valore).

Tempi necessari per la regolarizzazione: DA DEFINIRE

Questa situazione è riferita solamente a Lotto unico.

P.S. Non risulta in atti il Certificato di abitabilità, al termine della pratica di sanatoria dovrà essere richiesto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Leggere il paragrafo precedente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri del Tecnico per l'aggiornamento catastale.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da definire

Questa situazione è riferita solamente a Lotto unico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Leggere il capitolo 8.1)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

I certificati degli impianti sono risultati non reperibili nella pratica edilizia di divisione dell'edificio in due immobili residenziali. 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 il rilascio dei certificati da utilizzare per la richiesta dell'abitabilità.

N.B. Le condizioni apparenti non rilevano malfunzionamenti si rileva la sufficiente manutenzione dell'immobile. Non si sono evidenziati, né sono stati segnalati, in fase di sopralluogo, difetti o malfunzionamenti.

Si precisa, tuttavia, che lo stato qui descritto per la componente impiantistica deriva da una stima a vista e che non sono state condotte indagini approfondite e verifiche strumentali da parte di personale qualificato.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento bilocale sito nel Comune di PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio 10, della superficie commerciale (ragguagliata) di **82,37 mq** per la quota di:

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

Abitazione residenziale, situata al piano terreno e interrato di una palazzina edificata nei primi decenni del novecento, con porzione di cortile adibito a giardino. Il corpo di fabbrica di forma rettangolare a tre piani fuori terra è costituito al piano terreno e piano interrato dall'appartamento oggetto di procedura esecutiva e al piano primo e piano sottotetto da una altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di circa 61,5 mq al piano terreno e di 59,5 al piano cantinato oltre ad un giardino ad uso esclusivo di superficie commerciale di circa 40 mq.

Il vano ingresso/cucina si apre (con una porta scorrevole doppia) nel vano soggiorno, sul quale si affacciano gli altri vani e servizi della casa: una camera da letto, un vano bagno disimpegnato ed una vano scale per accedere ai tre vani cantinati destinati a cantina/deposito senza permanenza di persone. Completa l'appartamento il box autorimessa singolo, accessibile dalla corte comune posto a confine del vano camera da letto.

Per quanto riguarda le finiture, l'appartamento presenta pavimentazione in ceramica in tutti i vani. L'appartamento è esposto ad nord con i vani soggiorno e bagno, a sud con la camera da letto e a nord/est con la cucina. Le soluzioni architettoniche e distributive sono semplici, le condizioni generali di manutenzione sono discrete, (anche se è necessaria una accurata pulizia di tutti i vani lasciati in una condizione deplorabile per lo sporco accumulato) i materiali di finitura utilizzati nell'appartamento sono di livello medio, l'epoca di ristrutturazione anche se abbastanza recente consiglia nell'immediato futuro, la verifica dello stato di manutenzione di tutti gli impianti: gas, idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera di colore noce scuro in sufficienti condizioni. I serramenti interni sono in legno tamburato in condizioni sufficienti di manutenzione, la porta di accesso non è blindata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 278.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 197 sub. 705** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' AMBROGIO n. 10, piano: T - S1, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: Tratto dall'atto di provenienza: - dell'appartamento, dell'area e del box in corpo: cortile al mappale 191, mappali 58 e 198, cortile al mappale 200, subalterno 706, cortile al mappale 200, subalterno 706, mappale 196; - delle cantine in corpo: terrapieno al mappale 191, terrapieno subalterno 705, subalterno 706, terrapieno al mappale 200, terrapieno al mappale 196.

- **Dati derivanti da:** FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2007 Pratica n. MI1041235

in atti dal 29/11/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84035.1/2007) Dati derivanti da:
FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/11/2007 in atti dal 29/11/2007 (n.084035/2007)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2008 Pratica n.
MI0971230 in atti dal 29/11/2008

- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81896.1/2008) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione. (d.m. 701/94) Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/11/2007, prot. n. MI1041235

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



Ingresso cortile da via Sant'Ambrogio



Vista dalla corte comune verso Sud



Ingresso dal giardino di proprietà



Vista dal prospetto sul retro verso Nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di Paderno Dugnano nella Frazione di Palazzolo Milanese in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Nilano).

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

SERVIZI

asilo nido
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato
centro sportivo

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.
superstrada distante 1 km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si contraddistingue con una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni con pilastri e travi in spessore in c.a. le solette sono realizzate in latero cemento gettate in opera, mentre la struttura di copertura è realizzata in legno, le murature perimetrali sono di opportuno spessore, tavolato interno ed esterno in mattoni forati, pareti esterni rifinite con intonaco civile, mentre le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in condizioni sufficienti.

Caratteristiche:

- struttura portante verticale; in muratura
- struttura portante orizzontale: solai in latero cemento, gettati in opera
- tamponamenti interni ed esterni in muratura di laterizio intonacati al civile e tinteggiati
- copertura con struttura portante legno
- rivestimenti cucina e bagno: ceramica
- pavimenti in tutti i vani in piastrelle in ceramica
- serramenti esterni in alluminio con vetro doppio con scuri in legno
- serramenti interni con pannello in legno tamburato
- riscaldamento autonomo a termosifoni.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura manuale
infissi esterni: realizzati in alluminio colore marrone scuro
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato colore noce
manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio con coibentazione inon verificata (altra proprietà). Verificato a vista (impossibile verifica puntuale).

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in non verificata, il rivestimento è realizzato in Intonaco civile tinteggiato colore marrone chiaro

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica di qualità media

plafoni: realizzati in intonaco civile

portone di ingresso: a due ante (finestrato) realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

scaie: interna con rivestimento in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: certificazioni allegate unicamente alla pratica edilizia C.E.165/OM/1995. La verifica della rispondenza degli impianti non è stata possibile in quanto non allacciato alla rete elettrica

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: La verifica della rispondenza degli impianti non è stata possibile in quanto non in funzione.

gas: sottotraccia con alimentazione a gas conformità: La verifica della rispondenza degli impianti non è stata possibile in quanto non allacciato alla rete erogatrice. certificazioni allegate unicamente alla pratica edilizia C.E.165/OM/1995

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 volt conformità: La verifica della rispondenza degli impianti non è stata possibile in quanto non allacciato alla rete elettrica. certificazioni allegate unicamente alla pratica edilizia C.E.165/OM/1995

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale conformità: nella verifica a vista l'impianto era normalmente funzionante. certificazioni allegate unicamente alla pratica edilizia C.E.165/OM/1995

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. da una verifica a vista non sono state riscontrate difformità, non sono state reperite le certificazioni dei cementi armati

strutture verticali: costruite in muratura portante. da una verifica a vista non sono state riscontrate difformità

travi: costruite in c.a.. da una verifica a vista non sono state riscontrate difformità, non sono state reperite le certificazioni dei cementi armati

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE GIUDIZIARIE®

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE GIUDIZIARIE®

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso- Cucina	12,40	x	100 %	=	12,40
Soggiorno	16,70	x	100 %	=	16,70
Camera Letto	12,80	x	100 %	=	12,80
Bagno	3,20	x	100 %	=	3,20
Disimpegno Bagno	2,30	x	100 %	=	2,30
Vano scale	4,00	x	100 %	=	4,00
P.T. SUPERFICIE NETTA DEI TAVOLATI INTERNI E ESTERNI E DELLA META DI QUELLI A CONFINO CON TERZI	10,10	x	100 %	=	10,10
P.S1 - 1 vano cantinato	31,20	x	30 %	=	9,36
P.S1 - 2 vano cantinato	6,90	x	30 %	=	2,07
P.S1 - disimpegno	3,30	x	30 %	=	0,99
P.S1. - SUPERFICIE NETTA DEI TAVOLATI INTERNI E ESTERNI E DELLA META DI QUELLI A CONFINO CON TERZI	8,10	x	30 %	=	2,43
Giardino in proprietà esclusiva	40,10	x	15 %	=	6,02
Totale:	151,10				82,37

ACCESSORI:

Cantina, composto da 2 vani deposito oltre vano scala e disimpegno..

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 197 sub. 705** (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA SANT' AMBROGIO n. 10 , piano: interrato, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: - delle cantine in corpo: terrapieno al mappale 191, terrapieno subalterno 705, subalterno 706, terrapieno al mappale 200, terrapieno al mappale 196.

Box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 197 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 32,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT' AMBROGIO n. 10 , piano: terreno, intestato a *dato oscurato*

Coerenze: - dell'appartamento, dell'area e del box in corpo: cortile al mappale 191, mappali 58 e 198, cortile al mappale 200, subalterno 706, cortile al mappale 200, subalterno 706, mappale 196;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	80 %	=	12,00
Totale:	15,00				12,00

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 16 di 26

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: 10/11/2021*

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 329/2019

Descrizione: appartamento di mq. 46,14, piano secondo senza ascensore con annesso vano sottotetto, ingresso con angolo cottura, bagno e camera. , 1

Indirizzo: Via Sant'Ambrogio , 10 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 429/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 77, piano 1°, 3 locali + servizi. , 1

Indirizzo: Vicolo Borghetto n. 3 (in loco il civico risulta essere 5F) Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.437,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2018*

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1445/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 137,27, al piano terra: ingresso/disimpegno, vano scala e n. 2 ripostigli; al piano primo sottotetto: soggiorno/cottura, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo. , 1

Indirizzo: Frazione Palazzolo Milanese, Via A. Coti Zelati , 15 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 106.000,00 paria 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 127.943,53 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 95.957,65 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 105.00 m

Numero Tentativi: 2

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 17 di 26

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/04/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 581/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 60, primo piano, compreso box, cucina, disimpegno, camera, servizio ed annesso solario., 1

Indirizzo: Via Mazzini, 32 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 58.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 161.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 593/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 128, piano 1° tre locali oltre cucina e servizi con annessi locale ad uso ripostiglio al piano 2° sottotetto e due vani ad uso autorimessa piano interrato. Box singolo mq. 9.

Box singolo mq. 9. , 1

Indirizzo: Via UGO FOSCOLO, 11 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 168.130,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 168.140,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/06/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 456/2017

Descrizione: Box doppio di mq. 45, primo piano interrato., 1

Indirizzo: Galleria Palazzolo Milanese, Via Giovanni Pascoli, 5 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 252.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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:

- esposizione
- contesto urbano (centralità e disponibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze)
- stato manutentivo

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- non corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia.

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili), posti nelle vicinanze del subject o in contesti urbani simili, privilegiando quelli aventi consistenza, 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. 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.

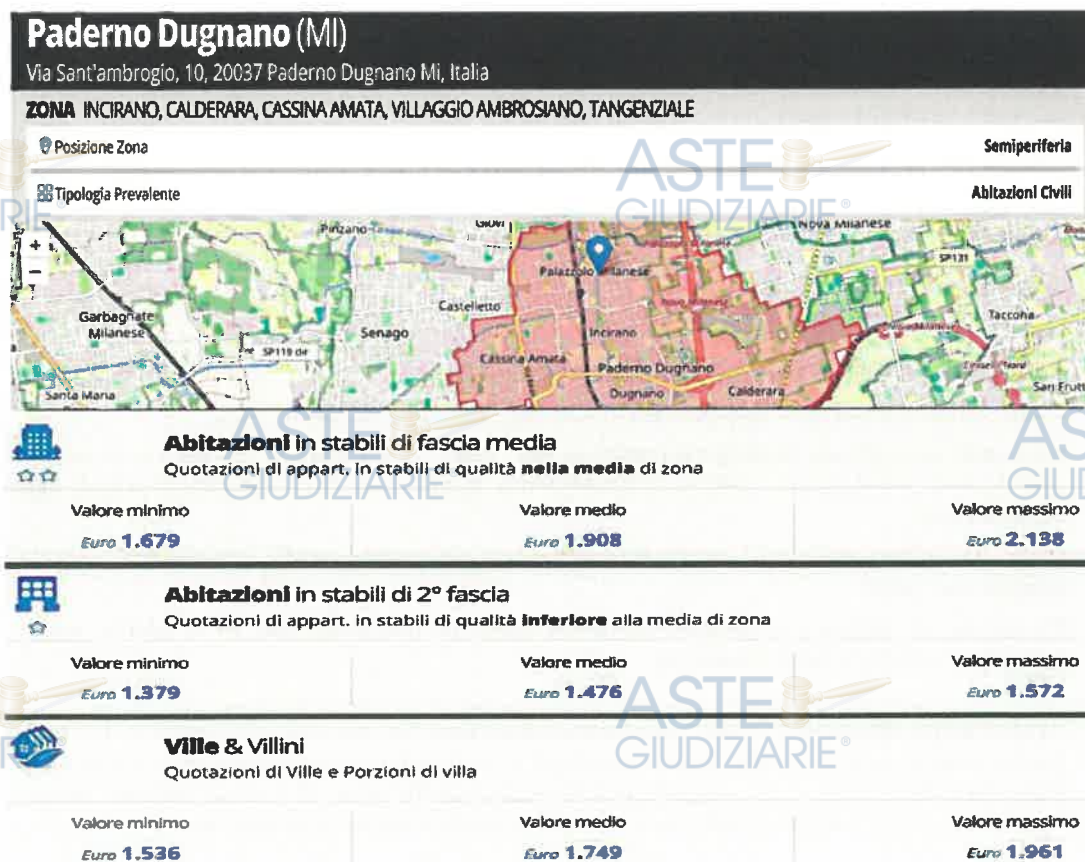
- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica 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 provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 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)

E' stato attribuito ad ogni passaggio di stato un incremento forfettario di 250,00 €/mq. Nel caso di specie per un appartamento avente superficie di ca 80 mq ogni passaggio allo stato di manutenzione superiore comporterebbe una spesa presunta di ca € 20.000,00 (prezzo marginale utilizzato). Al subject ed 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))



tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 20 di 26

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PADERNO DUGNANO

Fascia/zona: Periferica/INCIRANO, CALDERARA, CASSINA AMATA, VILLAGGIO AMBROSIANO, TANGENZIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

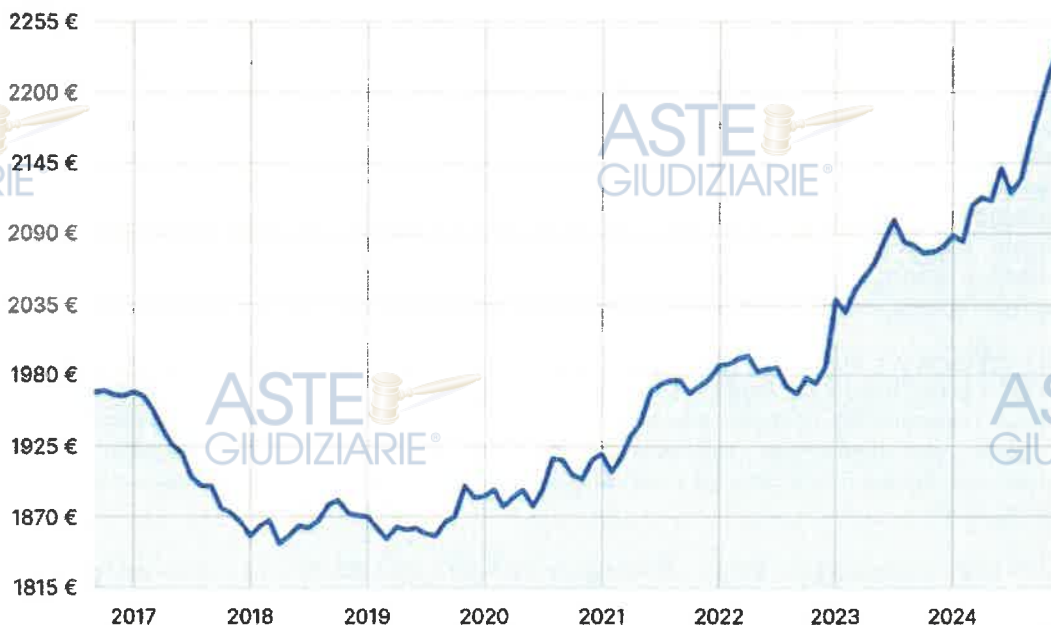


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2200
Abitazioni civili	Ottimo	2250	2950
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1600
Box	NORMALE	850	1400
Ville e Villini	Ottimo	2050	2600
Ville e Villini	NORMALE	1500	2000

Andamento dei prezzi degli immobili a Paderno Dugnano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Paderno Dugnano, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m²)



A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.237 al metro quadro**, con un aumento del **7,55% rispetto a Dicembre 2023 (2.080 €/m²)**. Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Paderno Dugnano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di **€ 2.237 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.029 al metro quadro**.

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 21 di 26

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale ragguagliata:	82,36	x	1.500,00	=	123.540,00
Valore superficie accessori ragguagliata:	12,00	x	1.500,00	=	18.000,00
					€ 141.540,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

DESCRIZIONE	importo
Oneri /spese per: certificazione degli impianti e per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per riduzione del valore di stima per eventuali costi aggiuntivi: (ASSENZA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ) in aggiunta a quello già indicato Cautelativamente ridotto nella valutazione del bene immobile.	-€ 4.246,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 137.293,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 137.293,80

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.

tecnico incaricato: Rodolfo Longoni

Pagina 22 di 26

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

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

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

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

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

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

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti

Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Nova Milanese, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico Comune di Paderno Dugnano,

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

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

IMPORTANTI PRECISAZIONI:

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA INCLUDE I SEGUENTI LIMITI:

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

Nonostante non sia stata reperita la "Certificazione degli Impianti" non è possibile verificare dal perito l'attuale efficienza degli stessi; alla data del sopralluogo erano normalmente TUTTI funzionanti (benché gli Allacciamenti del Gas ed energia elettrica chiusi) benché non di recentissima installazione. La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una DECURTAZIONE rispetto al valore di mercato, per gli eventuali maggior oneri da versare per le difformità edilizie per la richiesta dell'abitabilità e per gli eventuali oneri per costi aggiuntivi per la messa a norma e/o certificazione degli impianti per la mancanza di garanzia per vizi occulti del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.)

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

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

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

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

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

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

ULTERIORI OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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

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

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

3 - l'eventuale minor valore dell'immobile, ucausato da eventuali maggior costi 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.

Benché nella valutazione dell'immobile oggetto della presente relazione, non potendo lo scrivente determinare anticipatamente i relativi costi vari aggiuntivi, ha proceduto cautelativamente ad adeguare il valore dell'immobile riducendone il valore stimato.

L'eventuale minor valore immobiliare, deve intendersi integrato e ricompreso nella DECURTAZIONE forfettaria prevista dallo scrivente, anche se di importo superiore della decurtazione.

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 INTENDERSI già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata in senso cautelativo del valore stimato e dalla DECURTAZIONE APPLICATA.

La perizia è svolta con riserva:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Comune censuario di Paderno Dugnano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano

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	82,36	12,00	137.293,80	137.293,80
				€ 137.293,80	€ 137.293,80

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.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 132.793,80

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:

€. 132.793,80

data 20/01/2025

il tecnico incaricato
Rodolfo Longoni
ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

RODOLFO
LONGONI
ARCHITETTO

626