



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Dott. Ernesto Conforti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosanna Rovetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

CF: RVTRNN66E69F704Z
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6
telefono: 0392300844
fax: 0392300844
email: rovettaro@libero.it
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Arch. Rosanna Rovetta

Pagina 1 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PADERNO DUGNANO Via Trieste 92, della superficie commerciale di **125,40 m²** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano primo con accesso a mezzo di scala esterna al fabbricato di proprietà esclusiva, composto da tre camere, cucina e doppi servizi con annesso vano di sottotetto al piano secondo. L'accesso all'appartamento avviene dalla via Trieste attraverso l'area di cortile di esclusiva proprietà del proprietario del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 (sottotetto non accessibile), ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 55 partecilla 19 sub. 704 (catasto fabbricati), A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste 92, piano: 1 - 2

Coerenze:

- Nord: rampa comune accesso box Est: cortile a.u. Sud: a.u. Ovest: cortile a.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile piano terra costruito nel 1974 - il piano primo nel 1991

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 55 partecilla 49 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 m², rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste 92, piano: S1

Coerenze: Nord: a.u. Est: rampa comune Sud: terrapieno Ovest: altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **125,40 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **7,50 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.681,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 245.500,00**

Data della valutazione: **10/06/2024**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 11/03/2021, con scadenza il 14/03/2025, registrato il 07/04/2021 a DPMI2 UT MILANO 2 ai nn. 004551-serie3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo annuo dichiarato di €10.200,00.

Il contratto ha per oggetto l'immobile sito in Paderno Dugnano - Via Trieste 92 identificato al fg. 55 mapp. 19 sub. 704 e Fg. 55 mapp. 49 sub 702.

Il contratto ha canone annuo pari a euro 10.200,00 e dal 14/03/2022 l'unico conduttore risulta essere la *** DATO OSCURATO ***

In data 31/03/2022 CON PROTOCOLLO 22033144335035970 -1 è stata acquisita comunicazione di subentro dal 14/03/2022.

"La locazione si intenderà tacitamente rinnovata alle medesime condizioni per altri 4 anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9/12/1998 n. 431 da recapitarsi mezzo lettera raccomandata a/r contenente la specificazione del motivo, almeno 12 mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti avrà il diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza."

art. 3.recesso del Conduttore. Il Conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di sei mesi.

*Art. 4 - canone di pagamento. Le parti pattuiscono il canone annuo di **Euro 10.200,00** da pagarsi in 12 rate mensili/trimestrali uguali anticipate, ciascuna di **euro 850,00** entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti.*

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione, accertata dall'Istat.....La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione."

Le spese sono interamente a carico del Conduttore.

N.B.: si rileva che nella copia del contratto di locazione consegnato dal conduttore, in calce a tale documento, è stata riportata una nota in cui la locatrice mantiene l'utilizzo della camera più vicina alla cucina, del bagno con la vasca e della cucina.

In data 20/03/2023 la locatrice comunica al conduttore l'avvenuto adeguamento del canone: (il coefficiente di adeguamento da gennaio 2022 a gennaio 2023 è di 1,098 che rapportato al canone di locazione di € 850,00 porterebbe lo stesso a € 973,25) in virtù di quanto concordato la locatrice ha chiesto al conduttore un canone di **€ 890,00 mensili pari € 10.680,00 annui**

Opponibilità del bene: si evidenzia che la trascrizione del pignoramento oggetto dell'esecuzione è del 27/02/2024, pertanto in data successiva alla data di registrazione del contratto di locazione del 07/04/2021. Si rileva tuttavia che in data anteriore alla registrazione del contratto risultano trascritti pignoramenti di soggetti non iscritti alla procedura in particolare il pignoramento trascritto ai nn. 1436/901 del 04/01/2017 e successiva rettifica di cui ai nn. 106315/69854 del 02/08/2018. Inoltre risulta trascritta un'ipoteca legale di creditore iscritto alla procedura non intervenuto *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** genzia delle Entrate Riscossioni) del 18/05/2009 ai nn. 59317/11752..

Giudizio di congruità della locazione:

- considerate le pubblicità immobiliari:
 - Adiacenze stazione Ferrovie Nord Milano mq. 120 due bagni arredato. €/mese 1.150,00
 - Soluzione disposta su due livelli, completamente ristrutturato costituito da un bilocale al piano terra



e collegato con taverma di mq. 80, giardino e box singolo mq. 120. €/mese 1.200

- i valori degli osservatori immobiliari

valori borsino immobiliare

Zona semicentrale - Porzioni di ville €/mq. mese sup.lorda

valore minimo €/mq 5,04 massimo €/mq 6,43

Zona semicentrale - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: €/mq. mese sup. lorda

valore minimo €/mq 4,8 massimo €/mq. 5,6

ville - villini

valore minimo €/mq. 5,5 massimo €/mq. 7,8

Box:

valore minimo €/mq. 3,5 - massimo €/mq. 5,5

- la media delle locazioni in zona il prezzo medio si attesta a €/mq mese 6,58
- la superficie commerciale dell'immobile pari a mq. 132,90, il valore di locazione di attesta a €/mese 874,48.

Il prezzo di locazione è congruo



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:

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.

Si evidenzia inoltre, che il certificato notarile riporta solo le formalità dell'ultimo ventennio, tutto quanto è riferito all'ante ventennio non è stato verificato.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 21191/10343 di repertorio, iscritta il 18/07/2007 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 114236/31349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.





Importo ipoteca: 263380.

Importo capitale: 131690.

Durata ipoteca: 30 anni



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/05/2009 ai nn. 7006/68 di repertorio, iscritta il 18/05/2009 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 59317/11752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per Equitalia Esatri S.P.A. .

Importo ipoteca: 134174,02.

Importo capitale: 67087,01



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2016 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 16324 di repertorio, trascritta il 04/01/2017 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 1436/901, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

pignoramento, stipulata il 31/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 6956 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 106315/69854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica verbale di pignoramento immobili - formalità di riferimento n. 901 del 04/01/2017

pignoramento, stipulata il 19/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 770 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 23596/16948, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario per UNEP

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

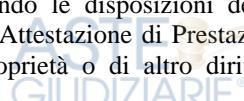
Ulteriori avvertenze:

Il condominio non è costituito, nulla è stato esposto in merito alle spese condominiali.

L'acqua è comune con l'unità immobiliare del Piano Terra. Il cancello pedonale è in uso alle unità immobiliari del Piano Terra e Primo. Il cancello carraio è in uso ai due box posti al piano seminterrato.

Sul tetto sono stati posati pannelli fotovoltaici a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra.

APE NON REPERIBILE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole o concorsuali.





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/06/2007), con atto stipulato il 28/06/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 21190/10342 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 114235/59928. Contro VITRO' ROCCO c.f.: VTRRCC55C09H807S per la quota di 2/5 in regime di comunione legale e REBOSIO MARIA LUISA c.f.: RBSMLS60P57F205O per la quota di 2/5 in regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 10/04/2000), con atto stipulato il 14/02/1971 a firma di Notaio Luisa Moretti ai nn. 1591 di repertorio, trascritto il 15/03/1971 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 1871/15132. Il titolo è riferito solamente a suolo su cui è edificato il fabbricato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 ciascuno, in forza di Denuncia di Successione (dal 10/04/2000 fino al 28/06/2007), registrato il 25/01/2002 a Ufficio registro di Desio 2 ai nn. 103/2002, trascritto il 14/06/2004 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 84765/42666

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 ciascuno, in forza di Accettazione Tacita Eredità (dal 10/04/2000 fino al 26/02/2003), trascritto il 20/04/2018 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 51166/34088.

Il titolo è riferito solamente a seguito Atto Notarile Notaio Pedone Angela del 26/02/2003 rep. 90440. Contro GRASSO ASSUNTA c.f.: GRSSNT26R41H807L deceduta il 10/04/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5 ciascuno, in forza di Accettazione Tacita Eredità (dal 10/04/2000 fino al 28/06/2007), trascritto il 20/04/2018 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 51167/34089.

Il titolo è riferito solamente a seguito Atto Notarile Notaio Franco Rosario del 28/06/2007 rep. 21190. Contro GRASSO ASSUNTA c.f.: GRSSNT26R41H807L deceduta il 10/04/2000

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Compravendita (dal 26/02/2003 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 26/02/2003 a firma di Notaio Pedone Angela ai nn. 90440//7339 di repertorio, trascritto il 08/03/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 38709/25416.

Contro VITRO' VINCENZO c.f.: VTRVCN46C04H807T - VITRO' MARIA ROSA c.f.: VTRMRS53D63H807Y - VITRO' ANNA MARIA c.f.: VTRNMR50E54H807I - VITRO' ELVIRA c.f.: VTRLVR58H66H807V

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

IN RELAZIONE ALLE PRATICHE EDILIZIE SOTTOELENcate SI PREMETTE CHE L'ARCHIVIO COMUNALE È IN FASE DI DIGITALIZZAZIONE E NON È STATO POSSIBILE ACCEDERE A TUTTI I FASCICOLI CARTACEI, IN PARTICOLARE PER QUELLI GIA' DISPONIBILI SU FORMATO DIGITALE.

PURTROppo IN QUELLI DIGITALIZZATI NEL FASCICOLO DELLA P.E. 91/74 SONO PRESENTI ANCHE PLANIMETRIE DEI BOX SENZA TIMBRI CHE RICHIAMANO UNA



PRESUNTA DIA DI NOVEMBRE 2002. NON C'E' MODO DI VERIFICARE LA MOTIVAZIONE DELLA PRESENZA DI TALI DOCUMENTI.

Nulla Osta N. 91/74, presentata il 16/05/1974, rilasciata il 03/09/1974 con il n. 2150/74/gp di protocollo

Certificato di Agibilità P.E. 91/74 prot. n. 2885/76/LD relativa al solo piano terra, seminterrato e box.

Concessione Edilizia N. 10/85/Om prot. 4909/85/gm rilasciata il 19/03/1985 per sopralzo ad uso abitazione

P.E.n. 165/89/om prot. 18477/89/gl rilasciata il 20/12/89 - variante alla pratica edilizia n. 10/85 om

Richiesta di abitabilità prot. n. 2632 del 24/01/1990 relativa alle pratiche edilizie n. 165/89 om e n. 10/85 - Nella richiesta è riportato il parere favorevole dell'ufficiale sanitario ma **l'abitabilità non è presente nel fascicolo pertanto si presume non rilasciata.**

Si rileva che nel fascicolo non è presente il collaudo statico.

Concessione Edilizia N. 10310, presentata il 20/03/1992 con il n. 10310 di protocollo (documento riportato nella compravendita ma non è stato rinvenuto presso gli archivi comunali)

Relativamente al box si rileva che nel fascicolo della P.E. 91/74 sono presenti i progetti, il cui cartiglio riporta una DIA novembre 2002 (si potrebbe ipotizzare la DIA 305/2002 prot. 49840 non è comunque un dato certo).

Tale progetto riguarda la divisione di un unico box in due tra cui uno oggetto di pignoramento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

PGT - 4 adozione - DCC n. 24 del 27/03/2024

Articolo 28 Ambiti residenziali di recente formazione

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni: - funzione produttiva usi P1_P, P2 - funzione commerciale usi T2, T3, TI - funzione logistica usi L1 - funzione agricola tutti gli usi

Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 3, l'edificabilità in tali ambiti è regolata dalle disposizioni di cui Articolo 21 delle presenti Norme di attuazione.

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati è la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- indice di copertura IC massimo: 50%

- indice di permeabilità IPF: 30%.

sono fatti salvi altezze e indici maggiori ove esistenti

4. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 23 m., possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sovra e sotto-servizi.

5. Distanze diverse tra gli edifici possono essere raggiunte solo mediante piani attuativi.

PGT - piano di governo del territorio vigente

- l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali di recente formazione - 90.656%.

Norme tecniche di attuazione ed indici: (Art. 27 NA del PGT vigente)

Sedime stradale: Viabilità PGT_Pds_PdR - 9.344%



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.

Le informazioni riportate sono 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 riferiscono a beni oggetto di stima siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Lievi difformità delle quote interne e altezze, inoltre sono state riportate le quote errate di alcune finestre.

Le gronde e la rappresentazione del tetto e sottotetto sono errate.

Non sono state verificate le altezze del fabbricato e le distanze dai confini.

Le quote interne del box sono leggermente differenti rispetto lo stato di progetto (considerata la probabile DIA 305/2002).

Il piano sottotetto risulta completamente abusivo:

Nella pratica edilizia non è riportata nemmeno la botola di accesso (riportata erroneamente nella planimetria catastale).

Il sottotetto allo stato dei luoghi si presenta accessibile e collegato con scala dal piano primo, ha altezza massima di h mt 2,76 e minima di cm mt 44 (quota non rilevata ma riportata nella planimetria catastale) è stato suddiviso in 3 vani, con tavolati in muratura e le parti più basse sono state tamponate alla quota di c.ca di mt. 1.00. E' stato realizzato un bagno, sono stati inoltre aperti lucernari con rapporto di aeroilluminazione superiore a 1/30, manca giustamente l'impianto di riscaldamento.

Non è possibile accertare le altezze autorizzate in quanto nella sezione di progetto assentito non sono riportate.

Si evidenzia che il sottotetto è stato progettato per essere destinato ad intercapedine, quindi il solaio di calpestio non è stato calcolato per l'accessibilità, così come il solaio delle falde non è stato progettato per essere destinato a soffitto di locale accessibile.

Dal Regolamento Edilizio si rileva che i sottotetti accessibili non possono essere abitabili, non sono divisibili in differenti vani e il rapporto di aeroilluminazione deve essere inferiore a 1/30.

Resta inteso che allo stato assentito Il sottotetto è da intendersi "intercapedine" (non accessibile e non praticabile) posta tra l'ultimo piano e la copertura, in quanto nella pratica edilizia non è stato riportato, ma compare nella sezione senza il dettaglio delle quote e del materiale delle falde del tetto rappresentate con spessore inferiore rispetto allo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme e parzialmente regolarizzabile**.

Dovrà essere ripristinato tutto il sottotetto allo stato originario, pertanto dovrà essere rimossa la scala, rimossi gli impianti e i sanitari del bagno e i lucernari e ripristinata la copertura.

Non verrà quantificato il costo di ripristino in quanto la valutazione finale del bene non terrà conto della superficie del sottotetto anche se sarà trasferita comunque in proprietà.

Costi di regolarizzazione:

- ELABORAZIONE DI DUE PRATICHE EDILIZIE IN SANATORIA PER IL SOLO PIANO PRIMO E BOX COMPRENSIVO DI SANZIONE E ONORARIO PROFESSIONISTA.: €.5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare si rileva che è stato realizzato un disimpegno all'interno della camera, nel quale è stata posizionata la scala di collegamento con il piano sottotetto. (Nella planimetria catastale il collegamento con piano sottotetto è costituito da una botola presente nella camera).

Il piano sottotetto è rappresentato erroneamente come unico locale con riportato lo stesso perimetro del locale sottostante, in realtà analizzando l'andamento delle gronde si rileva che è esattamente un rettangolo.

Le quote riportate all'altezza della gronda non sono verificabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- elaborazione di n. 2 planimetrie e elaborazione docfa onorario comprensivo dei diritti catastali, sono esclusi oneri accessori: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Tutti gli impianti non sono conformi in quanto risalgono alla data di costruzione dell'immobile.

Nulla è stato prodotto riguardo dichiarazioni di conformità ed eventuali malfunzionamenti degli impianti.

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA TRIESTE 92

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO Via Trieste 92, della superficie commerciale di **125,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano primo con accesso a mezzo di scala esterna al fabbricato di proprietà esclusiva, composto da tre camere, cucina e doppi servizi con annesso vano di sottotetto al piano secondo. L'accesso all'appartamento avviene dalla via Trieste attraverso l'area di cortile di esclusiva proprietà del proprietario del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 - 2 (sottotetto non accessibile), ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 19 sub. 704 (catasto fabbricati), A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste 92, piano: 1 - 2

Coerenze:



- Nord: rampa comune accesso box Est: cortile a.u. Sud: a.u. Ovest: cortile a.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile piano terra costruito nel 1974 - il piano primo nel 1991

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale
municipio
farmacie
scuola elementare
campo da calcio



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 500 mt
ferrovia distante 1,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Appartamento posto al piano primo si presenta in discreto stato di manutenzione ed è composto da:

Ingresso direttamente al soggiorno di c.ca mq. 32,00

Cucina abitabile di c.ca mq. 13,75

Disimpegno di c.ca mq. 6,60

Bagno di c.ca mq. 5,30

Camera di c.ca mq. 15,00

Bagno di c.ca mq. 9,13

Camera di c.ca mq. 14,80

Disimpegno con scala di collegamento al piano sottotetto (non regolare)

Il piano sottotetto è autorizzato come "intercapedine" non accessibile o praticabile, in realtà risulta collegato al piano primo sono state realizzate pareti divisorie e tamponamenti ed è stato così redistribuito:

ampio locale destinato a zona giorno collegato direttamente dalla scala interna collegata direttamente dal piano primo di c.ca mq. 30 co altezza che parte da c.ca mt. 0.85 a mt. 2.77





bagno (abusivo e non sanabile) di c.a mq. 9,00 con altezza varia da mt. 1,05 a mt. 2,75 camera di c.ca mq 13,00.

Sono inoltre presenti lucernari completamente abusivi.

Resta inteso che sarà necessaria la messa in pristino del sottotetto al puro uso di intercapedine.

Eventuale possibile cambio uso ad accessibile con il pagamento dei relativi oneri dovrà essere verificato all'atto della richiesta. Resta inteso che è facoltà del Comune chiedere l'eventuale sanatoria con il pagamento del doppio del costo di Costruzione, oneri o eventuale incremento del valore venale.

L'immobile è dotato di due ampi balconi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno - doppio vetro. avvolgibili in PVC (non certificati e non a norma con le vigenti normative in materia termica e acustica) Le finestre e porte finestre sono dotate di inferriate di sicurezza in parte fisse e in parte apribili.

pavimentazione interna: realizzata in parquet. il piano sottotetto è pavimentato con monocottura

sciarso ★★★★★★★★★★



mediocre ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico: cornetta conformità: non rilevabile. non conforme rispetto alle vigenti normative

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile (non si garantisce il funzionamento). non conforme rispetto alle vigenti normative

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile (non si garantisce il funzionamento). non conforme rispetto alle vigenti normative

mediocre ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

sciarso ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento	117,00	x	100 % = 117,00
Balconi	24,00	x	35 % = 8,40
Totale:	141,00		125,40

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 49 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15

mq, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste 92, piano: S1

Coerenze: Nord: a.u. Est: rampa comune Sud: terrapieno Ovest: altra proprietà





descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare costituita da due appartamenti indipendenti, ciascuno con il proprio terrazzo vivibile, laboratorio di mq. 90 al piano interrato con ingresso autonomo spazio giardino e box ampio mq. 30, ciascun appartamento sviluppa una superficie

Indirizzo: via San Giovanni Bosco

Superfici principali e secondarie: 215

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 2.093,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 414.000,00 pari a 1.925,58 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: villa bifamiliare costituita da 2 unità abitative piano terra di mq. 102, piano primo di mq. 102, piano sottotetto grezzo di mq. 102, taverna mq. 70 giardino privato di mq. 182, box doppio di mq. 43

Indirizzo: via concordia

Superfici principali e secondarie: 265

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 459.000,00 pari a 1.732,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 422.280,00 pari a 1.593,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: minipalazzina 2004 costituita da soli 4 unità abitative appartamento posto al piano terra





di mq. 65 e piano interrato locale taverna di mq. 70 collegato da scala interna

Indirizzo: Via Gramsci

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 174.800,00 pari a 1.748,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: In zona residenziale in piccolo contesto di 8 famiglie del 2010 appartamento con ingresso indipendente disposto su due livelli , completa la proprietà una cantina e un posto auto coperto

Indirizzo: Via Guglielmo Pepe

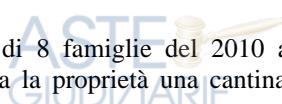
Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 2.422,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 216.200,00 pari a 2.228,87 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (15/05/2024)

Valore minimo: 1.675,00

Valore massimo: 2.132,00



Note: Zona semiperiferica: abitazioni in stabili di fascia media Ville e Villini valore minimo unitario: €/mq 1.531 valore massimo unitario: €/mq. 1.956 Box: valore minimo unitario: €/mq 751 valore massimo unitario: €/mq. 1.025

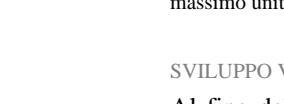
OMI (31/12/2023)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.200,00



Note: Zona periferica - Abitazioni di tipo civili con stato conservativo normale. Ville e Villini stato conservativo normale: valore minimo unitario: €/mq. 1500 valore massimo unitario: €/mq. 2000 Box: valore minimo unitario: €/mq. 850 valore massimo unitario: €/mq. 1400



SVILUPPO VALUTAZIONE:

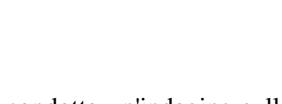
Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine sulla stima dei valori degli immobili comparabili all'immobile oggetto di stima definito subject.

Sono stati ricercati comparabili posti nella zona con caratteristiche tipologiche e stato di conservazione simili.

In particolare stato conservativo dell'immobile parzialmente da ristrutturare.

Rilevato che i valori dichiarati nelle pubblicità immobiliari, per quanto gli immobili siano in simile stato conservativo, si discostano oltre i coefficienti consigliati nelle MCA, la sottoscritta ritiene congruo applicare un valore medio dei prezzi acquisiti, applicando una premialità del 10% in funzione delle finiture dell'immobile, ma considerando la presenza del sottotetto da ripristinare.

Inoltre, nel calcolo delle superfici, il sottotetto non è stato computato dato lo stato di abuso totale, e la necessità di intervenire per la messa in pristino.



In relazione alla decurtazione relativa allo stato di occupazione si è ritenuto opportuno applicare solo





il 10% in quanto la locazione risulta in linea con i prezzi di mercato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,40	x	2.100,00	=	263.340,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	2.100,00	=	15.750,00
					279.090,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 279.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 279.090,00**



Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verificabile;
- comprensivo di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze da confini e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di perizia.
- Eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, della mancata Agibilità e Collaudo Statico oggetto dei lavori eseguiti come dalla Concessione Edilizia rilasciata per la realizzazione del sopralzo, deve intendersi ricompreso nel valore finale delle unità immobiliari.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e l'esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria allegata;
- sono a carico dell'aggiudicatario 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;

- l'impianto fotovoltaico posato sul tetto è di proprietà dell'unità immobiliare del Piano Terra. Nulla è stato documentato riguardo pratiche comunali e/o scritture private tra i condomini del Piano Terra e Primo per autorizzare la posa dei pannelli su parti comuni.

L'assegnatario prima dell'asta deve visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125.40	7,50	279.090,00	279.090,00
				279.090,00 €	279.090,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 27.909,00

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

€. 5.500,00

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

€. 245.681,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfezionario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 181,00

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

€. 245.500,00

data 10/06/2024

il tecnico incaricato
Arch. Rosanna Rovetta

