



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6/2023

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

DOTT. GIANCARLO MAGGIORE

CURATORE:

AVV. MARCO VANTAGGIATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2024

TECNICO INCARICATO:

ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J

con studio in CORREZZANA (MB) via Enrico Fermi 2/D

telefono: 3409128929

email: christian.magni@ymail.com

PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VIMERCATE, via Sandro Pertini n°13 (frazione Ruginello), della superficie commerciale di **70 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***(DATO OSCURATO)***)

In contesto condominiale di due palazzine edificate nei primi anni 2000, bilocale al piano terzo con annessi servizi igienici e due balconi, oltre alla soprastante porzione di sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è servita dalla scala 2 e vanta altezze interne di 2,70 m nell'abitazione e variabile da 1,00 a 2,70 m nel sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 441, sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n°13, piano: S1-3-4, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'alloggio al piano terzo: alloggio sub. 48, prospetto sul giardino al sub. 1 per due lati, vano scala comune e pianerottolo comune;
- del sottotetto al piano quarto: sottotetto al sub. 48, tetto per due lati, parti comuni al sub. 1 e sottotetto al sub. 47.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, dei quali 5 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2002 ed il 2004.

A.1

cantina al piano interrato

Coerenze da Nord in senso orario: corridoio cantine sub. 1 per due lati, cantina sub. 47, terrapieno e ancora parti comuni sub. 1

A.2

box singolo al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 441, sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n°11, piano: S1, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: autorimessa sub. 95, terrapieno per due lati e corsello di manovra comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.022,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.000,00
Data della valutazione:	13/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 31/08/2001 con atto a rogito del dott. notaio BARASSI Ludovico ai nn. 86687/21991 di repertorio, trascritta il 21/09/2001 a Milano 2 ai nn. 100134/63951, a favore del Comune di Vimercate, contro ***DATO OSCURATO***

Si pattuiva la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo degli oneri. Inoltre i lottizzanti si assumevano l'obbligo *"per sé, successori o aventi causa, dell'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree da trasferirsi al Comune di Vimercate, nonché della regolare e continua pulizia delle opere pubbliche sotto elencate in modo da mantenerle costantemente curate e in buone condizioni di libero utilizzo in sicurezza e fruibilità da parte del pubblico, senza nulla pretendere da parte del Comune il quale potrà intervenire con i provvedimenti sanzionatori secondo i vigenti disposti regolamentari o per chiedere il risarcimento di eventuali danni procurati a causa della mancata ottemperanza a quanto qui convenuto. Le aree e relative opere sono così identificate nella Tav. 2.06 allegata alla delibera del consiglio comunale del 29 settembre 2000 ed allegata alla citata convenzione"*:

- verde pubblico (VP1 VP2 VP3) 8.184 mq
- percorsi pedonali (PP1 PP2 PP3 PP4 PP5 PP6) 1.169 mq"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulata il 20/12/2018 a firma del dott. notaio NOTO Gabriele al n°27971 di repertorio, iscritta il 28/12/2018 a

Milano 2 ai nn. 167627/31072, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***

Importo ipoteca: 1.700.000 €

Importo capitale: 850.000 €

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, emessa il 15/02/2023 dal Tribunale di Lecce ai nn. 15/2023 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Milano 2 ai nn. 107168/75461, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.350,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.500,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- Spese di condominio e super condominio:
 - appartamento: 18,21 su 215,41
 - box: 1,83 su 31,42
 - cantina: 0,37 su 4,32
- Spese di palazzina e scala:
 - palazzina: 40,05 su 504,40
 - appartamento: 39,26 su 464,40
 - box: 0,00 su 30,67
 - cantina: 0,79 su 9,33
 - scala: 40,05 su 473,73
 - ascensore: 104,11 su 1000
 - acqua: a consumo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 16/07/2021) in forza dell'atto di trasferimento sede sociale del 16/07/2021 a rogito della dott.ssa notaio MUTTI Laura ai nn. 23662/14016 di repertorio, trascritto il 21/07/2021 a Milano 2 ai nn. 109050/74354.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 15/02/2006) in forza dell'atto di compravendita del 16/10/1998 a firma del dott. notaio BELLUCCI Giuseppe al n°241335 di repertorio, trascritto il 20/10/1998 a Milano 2 ai nn. 82373/59268.

Il titolo è riferito ai terreni distinti al Catasto Terreni di Vimercate al foglio 29, part. 199 di are 92,60 e part. 184 di are 2,40. Detti mappali:

- con nota di variazione n.337.1/2001 del 27/11/2001 in atti dal 27/11/2001 (pratica n.1085767), la particella 199 veniva soppressa per frazionamento generando la particella 419 di are 81.89;
- con nota di variazione n.371036.1/2004 del 13/07/2004 in atti dal 13/07/2004 (pratica n.MI0371036), la particella 184 veniva soppressa ed unita alla particella 419 nell'unica superficie di are 84.29;
- con nota di variazione n.371036.1/2004 del 13/07/2004 in atti dal 13/07/2004 (pratica n.MI0371036), la particella 419 veniva soppressa per generare la particella 441 di are 44,80 che passava alla partita speciale 1 - Ente urbano;
- con denuncia di accatastamento n.5497.1/2004 del 09/08/2004 in atti dal 09/08/2004, venivano costituite (tra le altre) le unità distinte al NCEU di Vimercate al foglio 29, particella 441, sub. 49 e sub. 96 oggetto della perizia

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (dal 15/02/2006 fino al 12/06/2009) in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 15/02/2006 a firma del dott. notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 254466/26301 di repertorio, registrato il 23/02/2006 a Monza 1 al n°1916, trascritto il 24/02/2006 a Milano 2 ai nn. 27617/13781

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 12/06/2009 fino al 15/10/2010) in forza dell'atto di compravendita del 12/06/2009 a firma del dott. notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 260240/30872 di repertorio, registrato il 24/06/2009 a Monza al n°8183, trascritto il 25/06/2009 a Milano 2 ai nn. 77328/46303.

Il titolo è riferito solamente alla quota di 1/2 dei beni, essendo la restante pari quota già di proprietà in forza del precedente atto del 15/02/2006.

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 15/10/2010 fino al 27/11/2013) in forza di scrittura privata di compravendita con autentica delle firme del 15/10/2010 a rogito del dott. notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 262183/32323 di repertorio, trascritta il 28/10/2010 a Milano 2 ai nn. 132159/78586

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 27/11/2013 fino al 09/02/2021) in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione del 27/11/2013 a rogito della dott.ssa notaio FORINO Orsola ai nn. 11486/8019 di repertorio, trascritto il 10/12/2013 a Milano 2 ai nn. 111041/76591. L'atto trasferiva i beni alla società ***DATO OSCURATO*** con sede in Sulbiate (MB); catastalmente figura che con voltura del 02/12/2014 (n.6621.1/2014 in atti dal 5.12.2014 - notaio Mattia D'Amato - rep.25542, reg. il 5.12.2014 al n.34491) si annotava il TRASFERIMENTO di SEDE della suddetta società in Cernusco Lombardone (LC)

DATO OSCURATO

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 09/02/2021 fino al 16/07/2021) in forza dell'atto ricognitivo del 09/02/2021 a rogito della dott.ssa notaio MUTTI Laura ai nn. 23071/13635 di repertorio, trascritto il 12/02/2021 a Milano 2 ai nn. 18502/12269. Nell'atto si dichiara che:

- "con atto di fusione in data 11 dicembre 2015 nn. 16143/9499 di repertorio notaio Mutti Laura (registrato a lecco il 14 dicembre 2015 al n. 10933 serie 1t, depositato al registro delle

*imprese di Como-Lecco sulla società incorporante ***DATO OSCURATO***, quale ultimo adempimento di pubblicità, ai sensi dell'articolo 2504 ultimo comma del codice civile, in data 23 dicembre 2015 al n.23805/2015 di prot. ed ivi iscritto il 30 dicembre 2015), la società incorporante allora ***DATO OSCURATO*** ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione da ***DATO OSCURATO*** all'attuale denominazione ***DATO OSCURATO***;*

- *con il presente atto, la società ***DATO OSCURATO*** intende richiedere gli adempimenti di pubblicità immobiliare e di voltura catastale conseguenti all'atto di fusione testé indicato, limitatamente ai beni già di proprietà dell'allora ***DATO OSCURATO***"*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) **D336/01** intestata alla ***DATO OSCURATO*** per la realizzazione di due edifici ad uso civile abitazione in attuazione di quanto previsto dal P.L. denominato *C1* approvato con delibera di C.C. n°87 del 29/09/2000, presentata il 17/10/2001 al n°49065 di protocollo. Si segnalano le successive varianti:

- D.I.A. **D27/03** intestata alla ***DATO OSCURATO*** per *modifiche distributive interne, spostamento e modifica di alcune aperture esterne e modifica della pendenza della rampa del corsello*, presentata il 05/02/2003 al n°5138 di protocollo;
- D.I.A. **D115/03** intestata alla ***DATO OSCURATO*** per *utilizzo vano sottotetto*, presentata il 02/04/2003 al n°15354 di protocollo;
- D.I.A. **D92/04** intestata alla ***DATO OSCURATO*** per *modifiche ai tavolati interni e apertura finestre*, presentata il 31/03/2004 al n°14650 di protocollo.

L'agibilità veniva richiesta parziale (per la gran parte delle unità, inclusi i beni in oggetto) in data 05/10/2004 (prot. 43072); il Comune eccepiva la mancanza dei documenti comprovanti l'assegnazione dei numeri di matricola agli ascensori, nonché l'incompleta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria come da convenzione. L'assegnazione dei numeri di matricola avveniva il 16/11/2004, mentre il certificato di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione è datato 10/03/2005.

Alla successiva richiesta di agibilità a completamento (per le unità escluse dalla prima domanda) del 28/03/2005 (prot. 29471) il Comune attestava *"la completezza della documentazione prevista dalle norme vigenti"*. Quindi, anche per la prima istanza, **l'agibilità s'intende attestata per silenzio assenso** trascorsi 60 gg dal recepimento dall'ultima integrazione richiesta, cioè a far data dal 10/05/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°16 del 25/03/2024 (variante parziale).

La palazzina ricade nei tessuti prevalentemente residenziali ad alta/media densità.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Le lievi difformità riscontrate riguardano il sottotetto dove:

1. ferma restando l'imposta dei travetti alla quota di progetto di 1 m, si rileva un incremento al colmo di circa 10-12 cm rispetto alla prevista quota di 2,60 m;
2. è presente una seconda apertura in falda non dichiarata nell'ultima versione del progetto.

La prima incongruenza può ascriversi tra gli *“errori di rappresentazione progettuale delle opere”* (non sanzionabili ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001); infatti la tavola di progetto indicava la quota di 2,60 m in corrispondenza dell'intradosso della trave di colmo, mentre la comune prassi prevede che il calcolo venga condotto al lordo delle travi di grossa orditura. Ne consegue che l'altezza media risultante di soli 1,63 m discendeva da un calcolo errato. Né avrebbe avuto senso una falsa attestazione perché l'altezza media in essere è di circa 1,74 m, cioè comunque conforme ai parametri urbanistici di allora che prevedevano un limite massimo di 1,80 m.

Diverso è il discorso per l'apertura in falda aggiuntiva che non rientra in alcuna tolleranza o errore grafico. Nonostante la sua presenza non contrastasse i parametri dell'epoca (risultando rispettato il rapporto illuminante massimo di 1/20 concesso ai sottotetti non abitabili) così come gli attuali, si reputa necessario regolarizzarne l'esistenza con una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento di un'ammenda *“non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”* (art. 36-bis comma 5 lettera b del DPR 380/2001). È compito del responsabile del procedimento determinare l'importo dell'ammenda in considerazione dell'aumento del valore venale dell'immobile; non potendosi prevedere tale importo, ma considerandosi minimo se non nullo il teorico aumento di valore del bene, in questa sede s'introduce una decurtazione di 1.000 €, oltre ad ulteriori 1.500 € a titolo di compenso del tecnico che verrà incaricato d'istruire la pratica.

Un'ultima considerazione in merito al vano cantina: quello che nella variante finale diventava l'odierna pertinenza di proprietà (conforme al progetto), nelle versioni precedenti era un vano comune. Pertanto la variante finale prevedeva anche lo spostamento della porta di compartimentazione di tutte le cantine, modifica che non veniva attuata lasciando l'unità in oggetto separata dalle altre. Tuttavia la difformità (se tale è da considerarsi) riguarda le parti comuni in capo al condominio e non al singolo proprietario.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (ipotetica ammenda + costi tecnici): €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

A conclusione della sanatoria di cui al precedente paragrafo, verrà richiesto un aggiornamento della scheda catastale con costi che si stimano in 500 €.

In tale occasione si potrà valutare anche la situazione riguardante il vano cantina che appare conforme al progetto urbanistico ma difforme rispetto alla planimetria catastale, nella quale viene rappresentato di forma rettangolare, senza cioè la porzione che, svoltando a gomito, s'infila sotto la seconda rampa del vano scala comune. Teoricamente si potrebbe presentare una variazione per miglior rappresentazione del bene, ma un tecnico del Catasto particolarmente rigoroso potrebbe eccepire che il titolo di provenienza (che per l'individuazione dei beni allegava all'atto l'attuale scheda) trasferiva una consistenza inferiore e che quindi la porzione eccedente rappresenti un'indebita annessione di parti comuni (nonostante la superficie annessa risulterebbe un vano intercluso inutilizzabile dal condominio).

Se così avvenisse, per restituire al bene la piena conformità alla scheda (e quindi ai titoli di provenienza), occorrerebbe realizzare una muratura atta ad escludere la porzione in eccedenza (con costi edili che si stimano in almeno 300 €); ma detto intervento andrebbe eseguito in forza di un titolo edilizio abilitativo, cioè sarebbe necessario presentare anche una CILA per opere interne con ulteriori

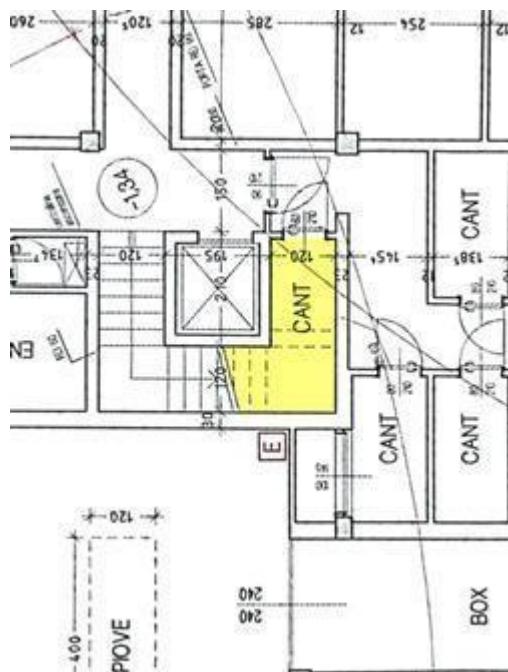
costi (almeno 1.000 € a titolo di compenso per il tecnico chiamato ad istruire la pratica).

In conclusione, in un'ottica estremamente cautelativa, si decurtano dal valore del lotto 1.300 € per la regolarizzazione del vano cantina, con la precisazione che detta porzione "in eccedenza" non verrà considerata nel computo della consistenza del bene.

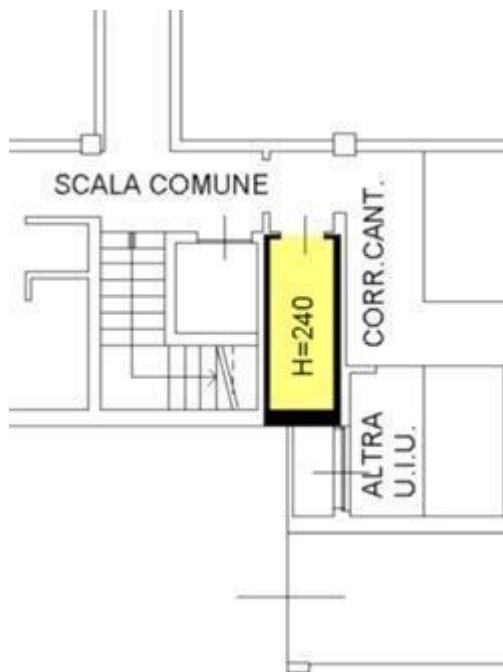
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di variazione catastale: €.500,00
- Opere di regolarizzazione del vano cantina: €.1.300,00



La cantina (come da ultima variante del 2004)



La cantina (come da scheda catastale)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIMERCATE VIA SANDRO PERTINI NN. 11-13, FRAZIONE RUGINELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIMERCATE, via Sandro Pertini n°13 (frazione Ruginello), della superficie commerciale di **70 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***(DATO OSCURATO)***)

In contesto condominiale di due palazzine edificate nei primi anni 2000, bilocale al piano terzo con annessi servizi igienici e due balconi, oltre alla soprastante porzione di sottotetto non abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è servita dalla scala 2 e vanta altezze interne di 2,70 m nell'abitazione e variabile da 1,00 a 2,70 m nel sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 441, sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n°13, piano: S1-3-4, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'alloggio al piano terzo: alloggio sub. 48, prospetto sul giardino al sub. 1 per due lati, vano scala comune e pianerottolo comune;
- del sottotetto al piano quarto: sottotetto al sub. 48, tetto per due lati, parti comuni al sub. 1 e sottotetto al sub. 47.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, dei quali 5 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2002 ed il 2004.



La palazzina vista da Nord-Est



L'angolo Sud-Est ove è ubicata l'unità in oggetto



Il soggiorno



La camera da letto



*La scala a chiocciola che porta nel sottotetto**Il sottotetto agibile non abitabile*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in periferia in una zona a destinazione residenziale confinante con un'area agricola; i più importanti centri limitrofi sono Trezzo sull'Adda (12 km) e Monza (14 km). Il traffico nella zona è esclusivamente di tipo locale, essendo la via a fondo cieco; si evidenzia la presenza di diversi parcheggi a sosta libera. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Sandro Pertini



Uno dei parcheggi a servizio delle palazzine



La palazzina in oggetto al civico 13 di via Pertini

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- farmacie
- supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m (linea z319: Ronco B.no - Arcore FS)

ferrovia distante 7 km (Stazioni di Arcore e di

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Carnate)

tangenziale distante 4 km (A51: Tangenziale Est)

autostrada distante 10 km (A4: Torino - Milano -

Trieste)

aeroporto distante 27 km (Linate), 36 km (Orio) e

71 km (Malpensa)

buono ottimo nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

al di sopra della media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale di due palazzine edificate nei primi anni 2000, bilocale al piano terzo raggiungibile da vano scala comune con ascensore.

L'alloggio si compone di un locale di soggiorno con angolo cottura e balcone con affaccio a Sud; un piccolo disimpegno distribuisce alla camera da letto doppia, anch'essa con balcone rivolto ad Est, ed agli annessi servizi igienici. Infine una scala a chiocciola, posizionata in una nicchia a lato dell'ingresso all'alloggio, conduce nel locale di sottotetto non abitabile (altezza sotto travetto minima di 1 m e massima di circa 2,70 m) con due aperture in falda (delle quali una sola autorizzata; per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 8.1). Completano il lotto la cantina pertinenziale ed un box singolo entrambi nell'interrato.

Fatta salva l'inevitabile sporcizia per il protratto inutilizzo e qualche piccolo difetto di trascurabile rilevanza (un'asta della ringhiera della scala a chiocciola dissaldata e l'avvolgibile del bagno malfunzionante) al momento del sopralluogo i beni sono apparsi in buone condizioni con finiture di media qualità che non denunciano particolari criticità. Le utenze scollegate non hanno consentito di testare il funzionamento degli impianti; tuttavia le varie reti (ad eccezione della pompa di calore) si fregiano delle consuete dichiarazioni di conformità rilasciate nel 2004; ciò nonostante si considera comunque buona prassi sottoporle al vaglio di tecnici qualificati prima del loro utilizzo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battenti (nell'alloggio) e a bilico (nel sottotetto) tutti in legno con vetrocameranella media *infissi interni*: a battente (disimpegno), a scomparsa (camera da letto) e a scorrimento esterno (bagno) tutti in legno tamburatonella media *manto di copertura*: tegole portoghesi in cottonella media *pareti esterne*: murature in forati con cappotto esterno e finitura ad intonacoal di sopra della media *pavimentazione esterna (balconi)*: piastrelle in gresnella media *pavimentazione interna*: piastrelle in ceramica (nel soggiorno, nel disimpegno ed in bagno) e parquet (nella camera e nel sottotetto)nella media *protezioni infissi esterni*: avvolgibili in plastica; si segnala che la tapparella del bagno ha problemi dial di sotto della media 

scorrimento (occorre controllare ed eventualmente sostituire l'avvolgitore della cinghia)

rivestimento interno: posto in bagno e nell'angolo cottura e realizzato con piastrelle in ceramica

nella media 

scala interna: a chiocciola in metallo; si evidenzia che un'asta della ringhiera che funge da attacco del corrimano è da riparare perché dissaldata

al di sotto della media 

Degli Impianti:

ascensore: a fune

al di sopra della media 

citofonico: audio; dichiarazione di conformità del 23/09/2004

buono 

condizionamento: pompa di calore elettrica dual split (diffusori montati nel disimpegno e nel sottotetto) con macchina esterna installata sul balcone; dichiarazione di conformità non reperita

nella media 

elettrico: sottotraccia con tensione di 220V; dichiarazione di conformità del 23/09/2004

nella media 

gas: con alimentazione a metano; dichiarazione di conformità del 07/09/2004

nella media 

idrico: sottotraccia; dichiarazione di conformità del 07/09/2004

nella media 

termico: autonomo alimentato da una caldaia a gas (con rapporto di controllo del 14/04/2023) installata in una nicchia ricavata sul balcone; i diffusori sono dei termosifoni in alluminio con valvole termostatiche; dichiarazione di conformità del 07/09/2004

al di sopra della media 

Delle Strutture:

balconi: solette in laterocemento e parapetti in muratura e metallici

nella media 

copertura: a falde con travi, travetti ed assito in legno a vista

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[251,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10805000047722 registrata in data 28/07/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Soggiorno/pranzo/cottura (20,4 mq netti)	25,10	x	100 % = 25,10
Balcone Sud	6,40	x	30 % = 1,92

Disimpegno (2,3 mq netti)	3,20	x	100 %	=	3,20
Camera da letto (14,5 mq netti)	17,50	x	100 %	=	17,50
Balcone Est	5,80	x	30 %	=	1,74
Bagno (5,2 mq netti)	8,00	x	100 %	=	8,00
Sottotetto (36,5 mq netti di cui 22 mq con h > 1,5 m)	25,50	x	50 %	=	12,75
arrotondamento	-0,21	x	100 %	=	-0,21
Totale:	91,29				70,00



Rilievo del piano 3°



Rilievo del sottotetto (in chiaro la porzione con h < 1,5 m)

ACCESSORI:

cantina al piano interrato

Coerenze da Nord in senso orario: corridoio cantine sub. 1 per due lati, cantina sub. 47, terrapieno e ancora parti comuni sub. 1

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Vano cantina come da scheda catastale (3,9 mq netti)	5,00	x	25 % = 1,25
Vano cantina - porzione in eccedenza (3,8 mq netti di cui 1,6 con h > 1,5 m)	2,10	x	0 % = 0,00
Totale:	7,10		1,25



Il vano cantina nell'interrato

box singolo al piano interrato

Identificazione catastale:

- foglio 29, particella 441, sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini n°11, piano: S1, intestato a ***DATO OSCURATO***

Coerenze da Nord in senso orario: autorimessa sub. 95, terrapieno per due lati e corsello di manovra comune.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Box singolo (14,6 mq netti)	18,00	x 50 %	= 9,00
Totale:	18,00		9,00



Il corsello comune



L'interno dell'autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: immobile di quattro locali al terzo e ultimo piano (con ascensore) con soprastante sottotetto con ulteriore bagno/lavanderia; inclusi cantina ed ampio box singolo

Indirizzo: via Sandro Pertini n°9

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 9

Prezzo richiesto: 224.000,00 pari a 2.217,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 206.080,00 pari a 2.040,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: luminoso cinque locali su due livelli, ai piani terzo e quarto collegati da scala interna, mai abitato; inclusa cantina

Indirizzo: via Sandro Pertini SNC

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.475,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.277,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/01/2023

Fonte di informazione: rep 13464 notaio Romanelli

Descrizione: appartamento disposto su due livelli, composto da due locali, disimpegno, servizio e balcone al piano primo e due locali ad uso ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto, con annessi box e cantina nell'interrato

Indirizzo: via Goito n°11

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.948,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta una ricerca delle compravendite e delle attuali offerte di vendita per immobili aventi simili caratteristiche (cioè abitazioni in condominio con annessi sottotetti non abitabili) ubicati nelle

immediate vicinanze. La ricerca ha restituito tre casi: una compravendita del Gennaio 2023 e due annunci immobiliari. Il prezzo indicato a rogito viene attualizzato in accordo con l'andamento del mercato (dedotto dai dati storici editi sul sito "Immobiliare.it") che ha beneficiato di una significativa rivalutazione (+4,8% su base annua); al contrario, ai prezzi richiesti nelle offerte di vendita viene detratto uno sconto di trattativa del 8% (media tra il 5 ed il 10% indicato dagli osservatori del mercato).

A seguito dei predetti aggiustamenti, si esclude dal procedimento di stima il comparativo 2 per il quale viene richiesto un prezzo unitario troppo elevato (quasi 2.300 €/mq) giustificato forse dal fatto che non sia mai stato abitato (veniva acquistato all'asta nel 2023 direttamente dall'impresa costruttrice) nonostante sia coevo all'unità in oggetto e agli altri due comparativi. In ogni caso, sia il suddetto maggior prezzo motivato o meno, il bene è da ritenersi differente dagli altri e quindi inidoneo ad essere utilizzato nella comparazione.

Infine, sulla base del prezzo unitario minore dei rimanenti comparativi (1.948,45 €/mq), si ragguagliano le differenti superfici commerciali; dalla media dei prezzi così aggiustati si estrae il più probabile valore del lotto in oggetto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	206.080,00	189.000,00
Consistenza	80,25	101,00	97,00
Data [mesi]	0	0,00	22,00
Prezzo unitario	-	2.217,82	1.948,45

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,40	824,32	756,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.948,45	1.948,45

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	206.080,00	189.000,00
Data [mesi]	0,00	16.632,00
Prezzo unitario	-40.430,41	-32.636,60
Prezzo corretto	165.649,59	172.995,40

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **169.322,49**

Divergenza: 4,25% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,00	x	2.109,94	=	147.695,80
Valore superficie accessori:	10,25	x	2.109,94	=	21.626,88
					169.322,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 169.322,68
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 169.322,68

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sull'offerta di vendita e su una compravendita di immobili aventi simili caratteristiche. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito, con la precisazione che l'autorimessa è stata considerata come una pertinenza accessoria indicizzata al 50% (come da comune prassi); nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, ed inoltre: rogiti notarile ed annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,00	10,25	169.322,68	169.322,68
				169.322,68 €	169.322,68 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.022,68

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 520,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.000,00

data 13/11/2024

il tecnico incaricato

ARCH. CHRISTIAN MAGNI