TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

VALUE ITALY SGR S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

GIULIA CALIARI

CUSTODE:

Angelo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Gandini

CF:GNDMRC75L07F704B
con studio in MONZA (MB) via Mosè Bianchi 17
telefono: 039367303
email: marco@architettogandini.it
PEC: marco.gandini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **25,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 628,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà al mapp. 380, cortile mapp. 391, mappa. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **deposito commerciale** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **6,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, cortile al mapp. 391, mapp. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C **negozio** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **100,05** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq, rendita 2.928,31 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, passo carraio, via Enrico Toti
  il mappale 382 sub. 501 risulta graffato col mapp. 390 sub. 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

D **deposito commerciale** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, terrapieno, via Enrico Toti
  il mapp 382 sub. 503 risulta graffato col mapp. 390 sub. 503

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**184,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 276.735,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 276.700,00**
Data della valutazione:	**30/08/2024**

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.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/05/2008 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 99632/20053 di repertorio, iscritta il 14/05/2008 a Milano 2 ai nn. 15533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo.
Importo ipoteca: 800.000,00.
Importo capitale: 400.000,00.
Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1042 di repertorio, iscritta il 15/07/2020 a Milano 2 ai nn. 13902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 118.311,00.
Importo capitale: 112.500,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2020 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 2302 di repertorio, iscritta il 23/09/2020 a Milano 2 ai nn. 18596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 10.000,00.
Importo capitale: 4.672,95

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/12/2021 a firma di tribunale di Salerno ai nn. 2950 di repertorio, iscritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 14298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 15.000,00.
Importo capitale: 8.289,04

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/01/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 301 di repertorio, trascritta il 20/03/2024 a Milano 2 ai nn. 25601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3500 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Milano 2 ai nn. 38393, a favore di *** 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:	**€. 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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 23/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89219/13719 di repertorio, trascritto il 19/10/2022 a Milano 2 ai nn. 99382.
Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp 382 sub. 501 e mapp. 390 sub 501 graffati; mapp. 382 sub. 503 e mapp. 390 sub. 503 graffati

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 09/05/2008), con atto stipulato il 09/05/2008 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 99631/20052 di repertorio, trascritto il 14/05/2008 a Milano 2 ai nn. 34527.
Il titolo è riferito solamente a foglio 12, mapp. 381 sub.ni 501-503

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 09/10/1978 ai nn. 36247 di repertorio, trascritto il 25/10/1978 a Milano 2 ai nn. 40437.
Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp. 381 sub.ni 501-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 25/01/1974 a firma di notaio Solato ai nn. 29213 di repertorio, trascritto il 12/02/1974 a Milano 2 ai nn. 10229.
Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp 382 sub. 501 e mapp. 390 sub 501 graffati; mapp. 382 sub. 503 e mapp. 390 sub. 503 graffati.
Rettificata per dati anagrafici errati il 15/07/1974 al n. 29961 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2005 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89219 di repertorio, trascritto il 31/12/2005 a Milano 2 ai nn. 102237.
Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp. 381 sub.ni 501-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 23/12/2005 fino al 09/12/2008), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89129/13719 di repertorio, trascritto il 19/10/2022 a Milano 2 ai nn. 99382.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp. 381 sub.ni 501-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2005 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89219 di repertorio, trascritto il 31/12/2005 a Milano 2 ai nn. 102237.
Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp 382 sub. 501 e mapp. 390 sub 501 graffati; mapp. 382 sub. 503 e mapp. 390 sub. 503 graffati

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 16/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e sistemazione negozio ed abitazione, rilasciata il 27/10/1980.
L'agibilità è stata richiesta in data 08/11/1982 non ancora rilasciata

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 80/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per varianti interne ed ai fronti balcone e cantina, rilasciata il 29/11/1989, agibilità del 29/11/1989.
L'agibilità si riferisce al piano primo e al piano interrato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **25,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 628,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà al mapp. 380, cortile mapp. 391, mappa. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	eccellente
ospedale	buono
municipio	eccellente

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 buono
ferrovia distante 1 ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio al di sopra della media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès al di sopra della media
plafoni: realizzati in controsoffito in cartongesso al di sopra della media
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori al di sopra della media

Delle Strutture:

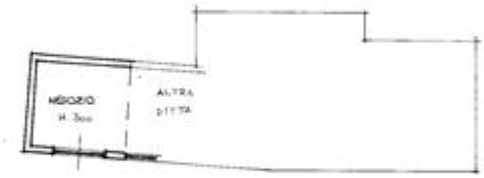
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato al di sopra della media
solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	22,30	x	115 %	=	25,65
Totale:	**22,30**				**25,65**



PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 01/08/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre 2
Descrizione: Negozi Stato conservativo NORMALE
Indirizzo: Comune: BOVISIO MASCIAGO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/08/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Locale commerciale in Vendita
Indirizzo: Bovisio-Masciago Corso Italia
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/08/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: NEGOZIO IN CENTRO A BOVISIO MASCIAGO
Indirizzo: Zona centrale a 2 minuti dalla stazione
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,64	x	1.500,00	=	**38.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.460,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **6,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, cortile al mapp. 391, mapp. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	eccellente
ospedale	buono
municipio	eccellente

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 — buono

ferrovia distante 1 — ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès — al di sopra della media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento — al di sopra della media

plafoni: realizzati in controsoffito in cartongesso — al di sopra della media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco — al di sopra della media

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera — al di sopra della media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato — al di sopra della media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori — al di sopra della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V — al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	11,00	x	60 %	=	6,60
Totale:	**11,00**				**6,60**

PIANO INTERRATO
(1° SOTTOSTRADA)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,60	x	1.500,00	=	**9.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.900,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **100,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq, rendita 2.928,31 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, passo carraio, via Enrico Toti
  il mappale 382 sub. 501 risulta graffato col mapp. 390 sub. 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	eccellente
ospedale	buono
municipio	eccellente

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26	buono
ferrovia distante 1	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio	al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media
plafoni: realizzati in controsoffito in cartongesso	al di sopra della media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sopra della media
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	al di sopra della media
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	87,00	x	115 %	=	100,05
Totale:	**87,00**				**100,05**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,05	x	1.500,00	=	**150.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.075,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.075,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito commerciale a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, terrapieno, via Enrico Toti il mapp 382 sub. 503 risulta graffato col mapp. 390 sub. 503

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo
negozi al dettaglio	eccellente
ospedale	buono
municipio	eccellente

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26	buono
ferrovia distante 1	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio	al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media
plafoni: realizzati in controsoffito in cartongesso	al di sopra della media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sopra della media
fondazioni: travi continue rovesce costruite in	al di sopra della media

cemento armato

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori al di sopra della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	87,00	x	60 %	=	52,20
Totale:	**87,00**				**52,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	52,20	x	1.500,00	=	**78.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esame degli elementi caratterizzanti l'immobile, generale stato manutentivo, ubicazione agli effetti territoriali d'appartenenza, sistema viario della zona; valori medi praticati per unità immobiliari consimibili ubicati nelle vicinanze mediati con prezzi desumibili dal listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata aumentando del 15% quella calpestabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano 2, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: Bovisio Masciago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	25,64	0,00	38.460,00	38.460,00
B	deposito commerciale	6,60	0,00	9.900,00	9.900,00
C	negozio	100,05	0,00	150.075,00	150.075,00
D	deposito commerciale	52,20	0,00	78.300,00	78.300,00
				276.735,00 €	**276.735,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.735,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 35,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.700,00**

data 30/08/2024

il tecnico incaricato
arch. Marco Gandini