



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SAVERIO PRONESTI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Simone Romito

CUSTODE:
Dott. Paolo Longoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DONATA PALADINI

CF: PLDDNT67E71G478M
con studio in MONZA (MB) via ugolini 6
telefono: 039386951
email: donatapaladini@libero.it
PEC: donata.paladini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A**APPARTAMENTO** a DESIO Via Milano (angolo Via Stadio).

Appartamento al piano terzo composto da tre locali, angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, servizio e due balconi. Annessa cantina al piano interrato. (descrizione riportata negli atti di provenienza).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Appartamento: Beni comuni non censibili al mapp 262 sub 1, mapp 262 sub 21, prospetto su unità al mapp 262 sub 702 per due lati e mapp 262 sub 19. Cantina: mapp 262 sub 21, beni comuni non censibili mapp 262 sub 1, mapp 262 sub 703 e muro perimetrale.

A.1

SOTTOTETTO non abitabile, composto da porzione di sottotetto al piano quarto (descrizione riportata negli atti di provenienza).

- foglio 35 particella 262 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 103, rendita 223,42 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile, mappale 263 (parcheggio), parti comune.

Il sottotetto sub 24, pur risultando agli Atti unità immobiliare indipendente, è parte integrante dell'appartamento sottostante identificato con il sub. 20. Vedi descrizione dettagliata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 248.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 210.800,00
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietaria.

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 15/06/2016 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 121968/36519 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 ai nn. 69292/12570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di cambiali

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 10/08/2017 ai nn. 104181/66891, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 11/05/2018 ai nn. 60484/40224, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 21/03/2019 ai nn. 35214/23142, a favore di *** 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: **€ 1.000,00**

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:

Le spese condominiali sono riferite ai sub 20 e 24 accorpati. Nella gestione dell'Amministratore Lazzarotto le due unità immobiliari sono considerate come una sola unità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di

repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di incorporazione società "ALPHA PRIME 2000 srl"

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2005 fino al 09/04/2019), con atto stipulato il 06/10/2005 a firma di Notaio Villa ai nn. 68160/14587 di repertorio, trascritto il 17/10/2005 a Milano 2 ai nn. 152628/78264

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **212/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio ad uso residenziale- commerciale - direzionale, rilasciata il 10/06/1993 con il n. 9834/212/2017 di protocollo.

La concessione è stata volturata il 07/09/1993 alla società "ALPHA PRIME 2000 srl"

Variante in corso d'opera alla CE 212/93 N. **330/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 01/08/1996 con il n. \ di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel caso di accertamento di abuso grave, l'immobile oggetto di vendita forzata viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova; resta a cura dell'acquirente rendere, successivamente l'aggiudicazione, il bene liberamente commerciabile, cioè rispondente alle Normative Edilizie/Urbanistiche.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, peggiorative o migliorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio è costruito in difformità alla Concessione Edilizia e alle Varianti. Nonostante sia rilasciata l'abitabilità all'edificio, la distribuzione dei locali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è diverso dallo stato autorizzato: l'appartamento (sub 20) è stato fuso con il sottotetto (sub 24); la concessione edilizia non riporta le piante del piano sottotetto che è definito solo dalla documentazione catastale, identificato con subalterno 24 e categoria C/2. L'abuso viene definito dai Tecnici comunali come 'grave' perchè la comunicazione tra due unità distinte (e non esattamente sovrapposte) mediante scala interna è indice rivelatore dell'intento di abitare il locale sottotetto senza che risulti autorizzato. Il Tecnico comunale riferisce che la situazione non è sanabile se non mediante il ripristino dello stato autorizzato.

L'intervento di regolarizzazione per il ripristino dello stato autorizzato è da realizzare mediante demolizioni, ricostruzioni, interventi sulle strutture, sugli impianti, sulla copertura condominiale. In considerazione della complessità di tali interventi che impegneranno il potenziale acquirente con opere radicali che riguardano la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, ecc.), si ritiene di utilizzare un coefficiente di deprezzamento (per vetustà e obsolescenza come riportato dalla

tabella per edifici residenziali - Curatolo), pari a 62,00.

Si ribadisce che le presenti indicazioni sono a titolo esplicativo: la tipologia di intervento, la possibilità e modalità di regolarizzazione, le disposizioni esecutive, eventuali sanzioni comunali, sono determinabili solo dagli Uffici a seguito di formale presentazione di adeguata pratica edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale riporta lo stato autorizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli accertamenti sono relativi alla sola unità immobiliare. Nessuna osservazione è stata riportata dai competenti Tecnici dell'Ufficio di competenza.

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

BENI IN DESIO VIA MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a DESIO Via Milano (angolo Via Stadio).

Appartamento al piano terzo composto da tre locali, angolo cottura, disimpegno, due ripostigli, servizio e due balconi. Annessa cantina al piano interrato. (descrizione riportata negli atti di provenienza).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento: Beni comuni non censibili al mapp 262 sub 1, mapp 262 sub 21, prospetto su unità al mapp 262 sub 702 per due lati e mapp 262 sub 19. Cantina: mapp 262 sub 21, beni comuni non censibili mapp 262 sub 1, mapp 262 sub 703 e muro perimetrale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

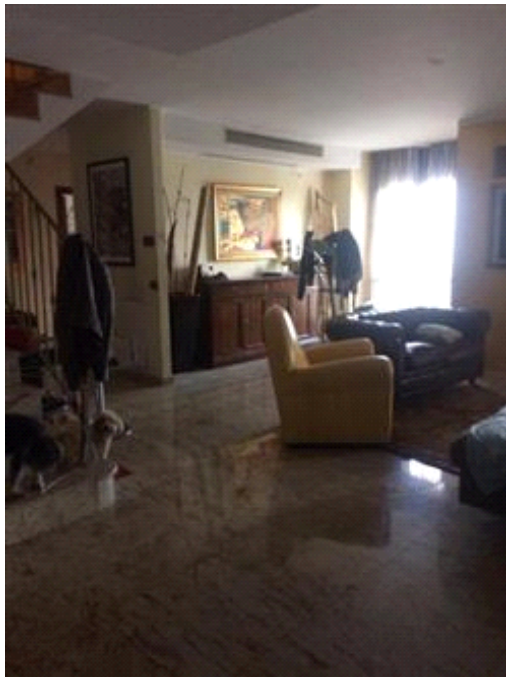
A prescindere dalla descrizione riportata negli Atti di provenienza e dalle planimetrie catastali, si descrive l'effettivo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di procedura, risultante dalla fusione dei subalterni 20 (appartamento piano terzo) e subalterno 24 (sottotetto senza permanenza di persone): **APPARTAMENTO disposto su due livelli, terzo e sottotetto, con superficie totale pari circa 200,00 mq.**

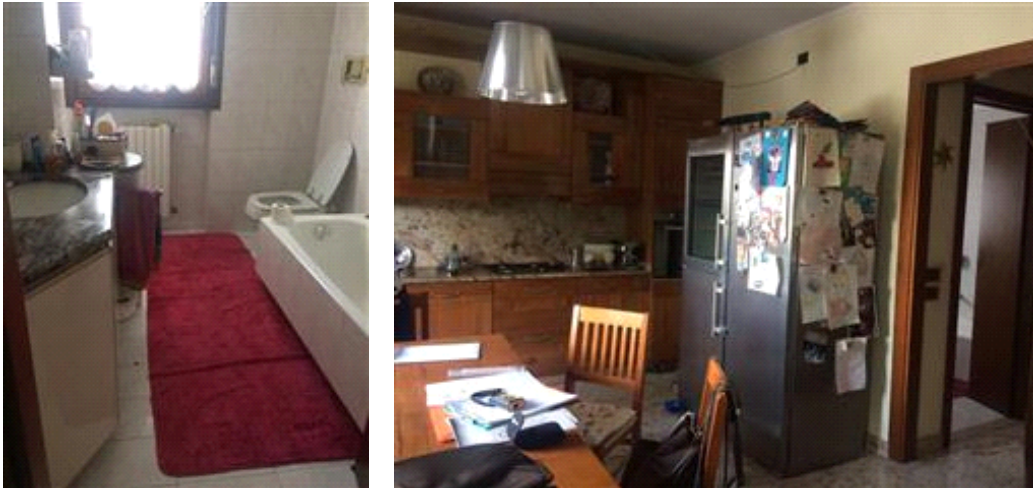
L'alloggio ha accesso dal corpo scala con ascensore condominiale, è composto da: ingresso su ampio soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi; collegati da scala rettilinea ad angolo, tre camere e servizi al piano sottotetto.

Le finiture interne sono buone : pavimenti in marmo e in parquet, serramenti in legno vetrocamera con tapparelle, porte interne in legno tamburato, bagni con pavimenti, rivestimenti e sanitari normali.

Complessivamente l'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

In questo particolare caso l'appartamento è il risultato della fusione di due distinte unità immobiliari e non corrisponde ai progetti depositati e approvati in Comune. In caso di esposto può essere soggetto a verifica da parte delle autorità comunali. La grave discordanza tra lo stato autorizzato, le planimetrie catastali e lo stato effettivo dell'abitazione, creano forti problematiche edilizie e tributarie e lasciano all'aggiudicatario l'onere del ripristino dell'abuso per rendere in futuro il bene liberamente commerciabile.



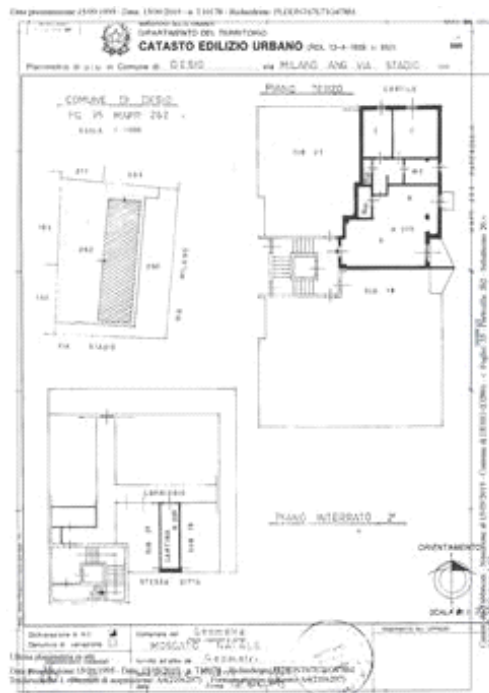


CONSISTENZA:

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	93,00	x	100 %	=	93,00
balconi	4,85	x	50 %	=	2,42
cantina	8,70	x	50 %	=	4,35
Totale:	106,55				99,78



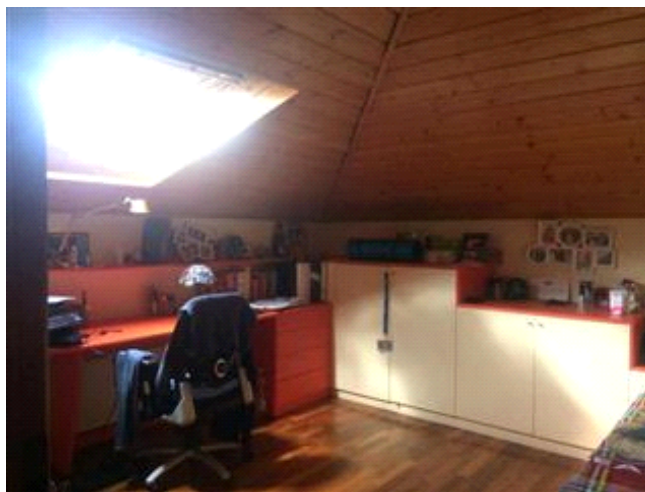
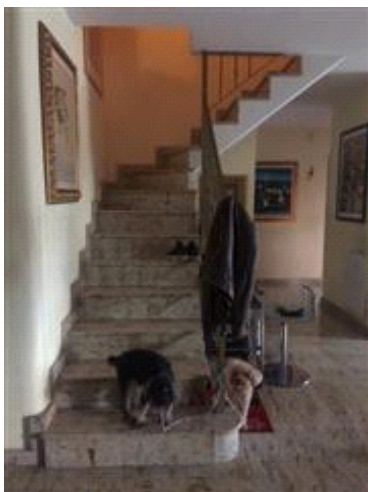
scheda catastale sub 20

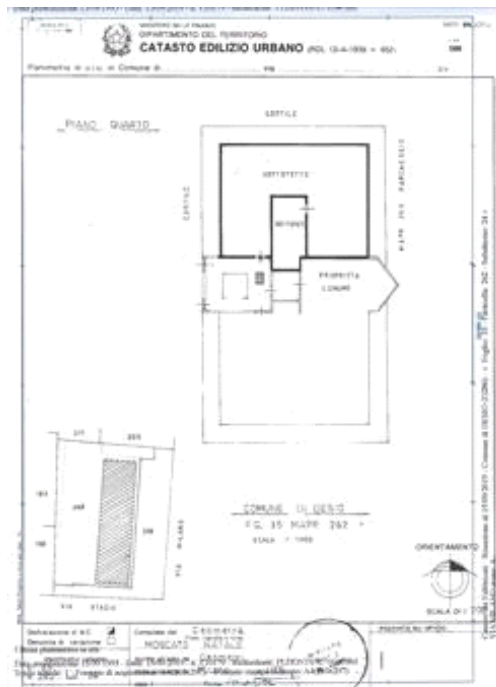
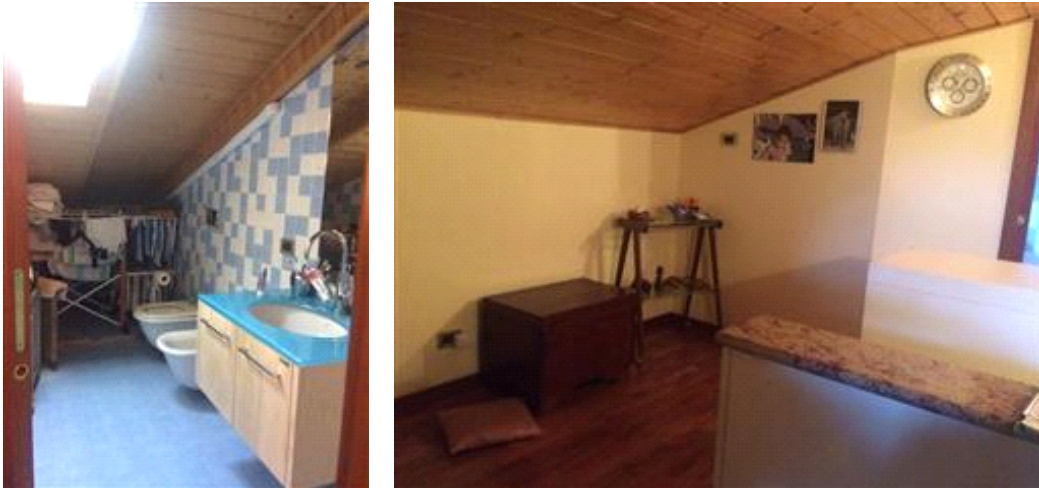
ACCESSORI:

SOTTOTETTO non abitabile, composto da porzione di sottotetto al piano quarto (descrizione riportata negli atti di provenienza).

- foglio 35 particella 262 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 103, rendita 223,42 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile, mappale 263 (parcheggio), parti comune.

Il sottotetto sub 24, pur risultando agli Atti unità immobiliare indipendente, è parte integrante dell'appartamento sottostante identificato con il sub. 20. Vedi descrizione dettagliata.





scheda catastale sub 24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si eseguono rilievi e misurazioni, si verifica tipologia, materiali, stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di procedura.

In questo particolare caso l'appartamento oggetto di valutazione risulta oggetto di grave difformità; la valutazione è riferita ai valori medi di mercato di immobili di questo tipo, con adeguamento del valore con abbattimento del prezzo in percentuale, stante l'abuso riscontrato. Successivamente la

vendita esecutiva, rimane a carico dell'aggiudicatario l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi per garantire la libera commerciabilità futura del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **400.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per accertata difformità	-152.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 248.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 248.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

In questo particolare caso l'appartamento oggetto di valutazione risulta dalla fusione con il sottotetto sovrastante e l'immobile non corrisponde ai progetti depositati in Comune; la valutazione riferita ai valori medi di mercato, viene ridotta della metà poichè, successivamente la vendita esecutiva, resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato per ottenere la libera commerciabilità futura del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Desio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,78	27,50	248.000,00	248.000,00

248.000,00 €

248.000,00 €

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: € 248.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: € 37.200,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 210.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX SINGOLO a DESIO Via Milano, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Muro perimetrale, unità mapp 262 sub 43, beni comuni al sub 1, unità al mapp 262 sub 41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.300,00
Data della valutazione:	03/11/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA **volontaria**, stipulata il 15/06/2016 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 121968/36519 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 ai nn. 69292/12570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di cambiali

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 10/08/2017 ai nn. 104181/66891, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 11/05/2018 ai nn. 60484/40224, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 21/03/2019 ai nn. 35214/23142, a favore di *** 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:	€ 80,00
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 Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di incorporazione socirà "ALPHA PRIME 2000 srl"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **212/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio ad uso residenziale- commerciale - direzionale, rilasciata il 10/06/1993 con il n.

9834/212/2017 di protocollo.

La concessione è stata volturata il 07/09/1993 alla società "ALPHA PRIME 2000 srl"

Variante in corso d'opera alla CE 212/93 N. **330/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 01/08/1996 con il n. \ di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le indagini svolte non hanno rilevato informazioni da riportare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale corrisponde allo stato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna osservazione riportata dai competenti Tecnici dell'Ufficio di competenza.

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

BENI IN DESIO VIA MILANO

BOX SINGOLO

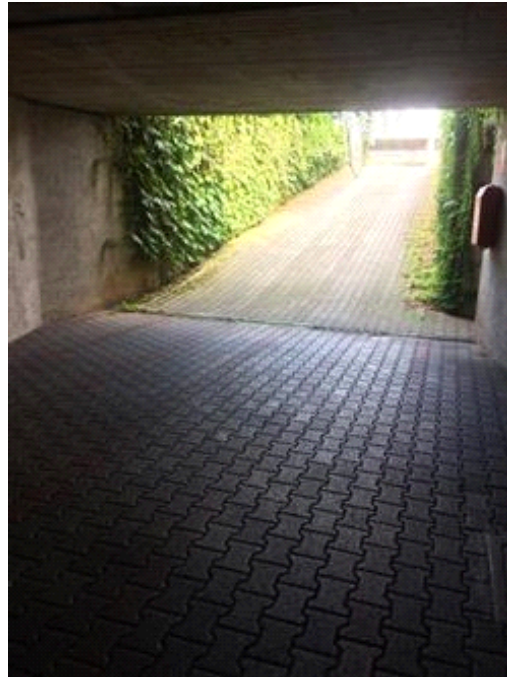
DI CUI AL PUNTO A

BOX SINGOLO a DESIO Via Milano, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Muro perimetrale, unità mapp 262 sub 43, beni comuni al sub 1, unità al mapp 262 sub 41.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano interrato, con accesso da rampa carraia condominiale tramite comodo corsello pavimentato in autobloccanti. Il garage ha pavimento in battuto di cemento, muri in mattoni di cls, saracinesca in ferro verniciato.

E' presente un foro nel muro di tamponamento laterale.

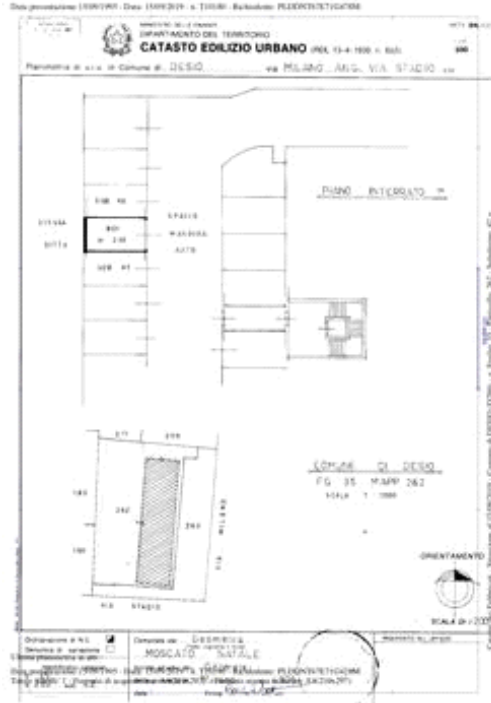
Complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione.

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	
box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Desio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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: **€ 18.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 2.700,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX SINGOLO a DESIO via Milano per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale, unità mapp 262 sub 44, beni comuni sub 1, unità mapp 262 sub 42.

B

BOX SINGOLO a DESIO via Milano, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.175,00
Data della valutazione:	03/11/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA volontaria, stipulata il 15/06/2016 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 121968/36519 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 ai nn. 69292/12570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di cambiali

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO trascritto il 10/08/2017 ai nn. 104181/66891, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 11/05/2018 ai nn. 60484/40224, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 21/03/2019 ai nn. 35214/23142, a favore di *** 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: **€ 150,00**

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:

Le spese indicate sono relative a entrambi i boxes: €75,32 per il sub 43 e €75,32 per il sub 44.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di incorporazione società "ALPHA PRIME 2000 srl"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **212/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio ad uso residenziale- commerciale - direzionale, rilasciata il 10/06/1993 con il n. 9834/212/2017 di protocollo.

La concessione è stata volturata il 07/09/1993 alla società "ALPHA PRIME 2000 srl"

Variante in corso d'opera alla CE 212/93 N. **330/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 01/08/1996 con il n. \ di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolito il tavolato tra il box al subalterno 43 e i box al subalterno 44.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione tavolati in mattoni cls adeguati all'uso.: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria corrisponde allo stato autorizzato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna osservazione è riportata dai competenti Tecnici dell'Ufficio di riferimento.

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

BENI IN DESIO VIA MILANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

BOX SINGOLO a DESIO via Milano per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO

OSCURATO ***)

Autorimessa al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale, unità mapp 262 sub 44, beni comuni sub 1, unità mapp 262 sub 42.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano interrato, con accesso da rampa carraia condominiale tramite corsello pavimentato in autobloccanti. Il garage ha pavimento in battuto di cemento, muri in mattoni di cls, saracinesca in ferro verniciato.

E' demolito il muro di tamponamento con l'adiacente box al sub 44.

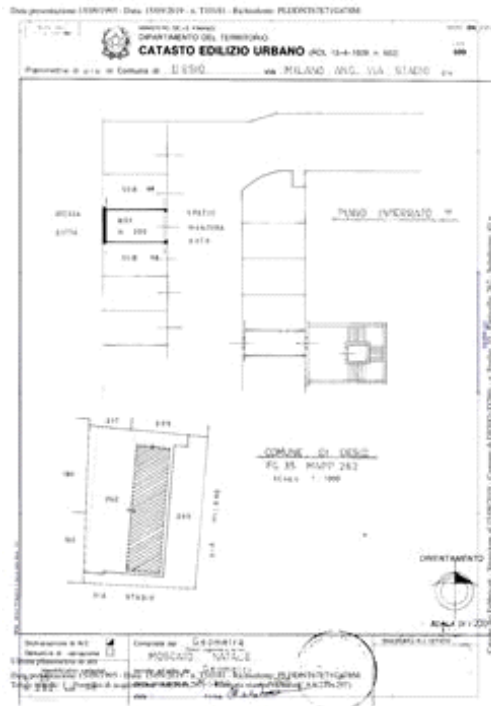
Complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione.

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
box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

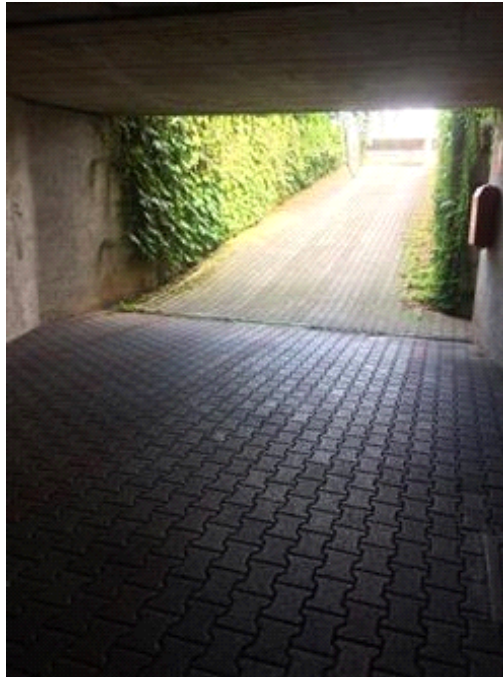
BENI IN DESIO VIA MILANO
BOX SINGOLO
 DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a DESIO via Milano, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Autorimessa al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano interrato, con accesso da rampa carraia condominiale tramite corsello pavimentato in autobloccanti. Il garage ha pavimento in battuto di cemento, muri in mattoni di cls, saracinesca in ferro verniciato automatizzata.

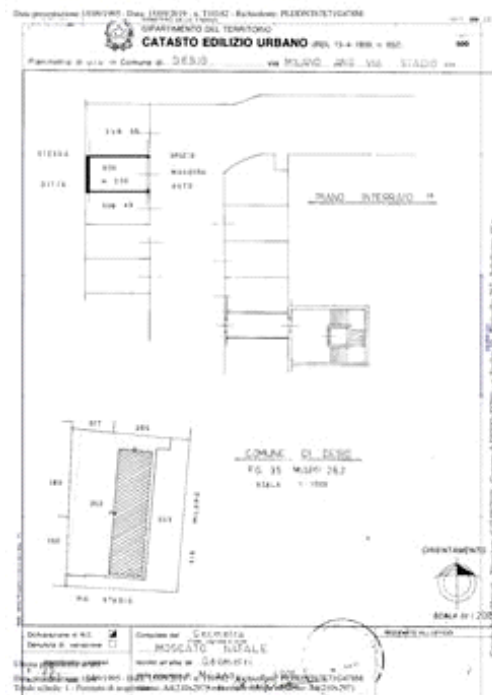
E' demolito il muro di tamponamento con l'adiacente box al sub 44.
Complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione.

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
box singolo	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	18.000,00	18.000,00
B	box singolo	14,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 5.325,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.175,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX DOPPIO a DESIO Via Milano, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa doppia al primo piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale per due lati, beni comuni sub 1, unità mapp 262 sub 44.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.750,00
Data della valutazione:	03/11/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA **volontaria**, stipulata il 15/06/2016 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 121968/36519 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 ai nn. 69292/12570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di cambiali

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 10/08/2017 ai nn. 104181/66891, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 11/05/2018 ai nn. 60484/40224, a favore di *** DATO OSCURATO ***

PIGNORAMENTO trascritto il 21/03/2019 ai nn. 35214/23142, a favore di *** 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:	€ 92,00
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 Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accordo di mediazione (dal 09/04/2019), con atto stipulato il 09/04/2019 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 130356/43103 di repertorio, trascritto il 15/04/2019 a Milano 2 ai nn. 48011/ 31466

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di incorporazione socirà "ALPHA PRIME 2000 srl"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **212/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio ad uso residenziale- commerciale - direzionale, rilasciata il 10/06/1993 con il n. 9834/212/2017 di protocollo.

La concessione è stata volturata il 07/09/1993 alla società "ALPHA PRIME 2000 srl"

Variante in corso d'opera alla CE 212/93 N. **330/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 01/08/1996 con il n. \ di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La conformità è relativa alla sola unità immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria è conforme allo stato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna osservazione è riportata dai competenti Tecnici dell'Ufficio di riferimento.

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

BENI IN DESIO VIA MILANO

BOX DOPPIO

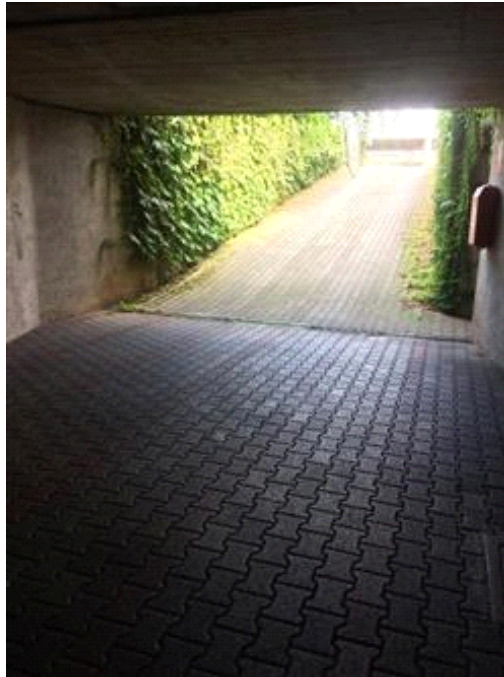
DI CUI AL PUNTO A

BOX DOPPIO a DESIO Via Milano, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa doppia al primo piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 262 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 75,40 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: muro perimetrale per due lati, beni comuni sub 1, unità mapp 262 sub 44.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano interrato, con accesso da rampa carraia condominiale tramite corsello pavimentato in autobloccanti. Il garage ha pavimento in battuto di cemento, muri in mattoni di cls, saracinesca in ferro verniciato.

Complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione.

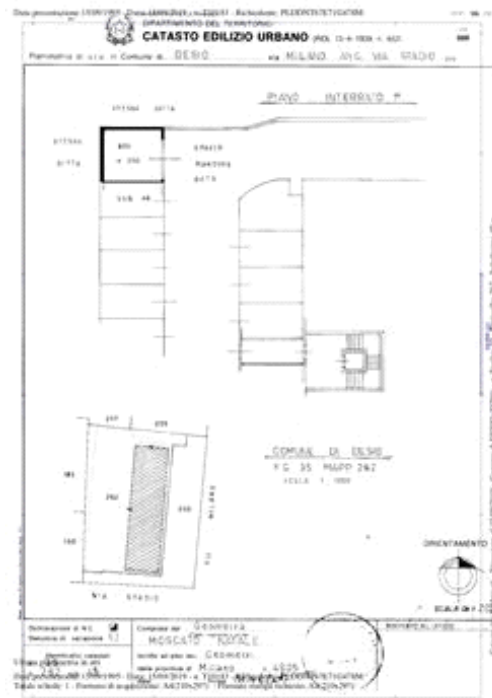
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

box doppio	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	21,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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: **€ 35.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 5.250,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

DEPOSITO/MAGAZZINO a SEREGNO Via Giuseppe Verdi 194, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino, disimpegno e servizio al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 434 mq, rendita 1.367,27 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp 217, mapp 223 e unità alla scheda 34520/B del 1985.

Il magazzino vanta una quota di proprietà del cortile comune al mappale 216.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	450,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 225.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 191.250,00
Data della valutazione:	03/11/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA volontaria, stipulata il 15/06/2016 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 121968/36519 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 ai nn. 69292/12570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di cambiali.
Importo capitale: 423840,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 21/03/2019 ai nn. 35214/23142, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Precisazioni: Decreto di sequestro preventivo datato 15/12/1995 individuato come RGNR 70/94 DDA - 115/94 RG GIP - 50/95 REG cc DDA nella nota di trascrizione Tribunale di Reggio Calabria , trascritto il 22/12/1995 ai nn. 107326/66253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

E' stato emesso provvedimento di revoca del sequestro e provvedimento di dissequestro nell'ambito del procedimento 70/94 RGNR DDA e 28/96 R.GIP - DDA delGUP di Reggio Calabria rispettivamente il 18/07/1996 e 19/07/1996 .

Non risultante la cancellazione dai registri immobiliari, **LA CANCELLAZIONE RESTA A CARICO DEGLI ACQUIRENTI.**

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:	
Non risulta gestione dell'immobile, attualmente in stato di abbandono.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di incorporazione società "OR.MA. srl" atto di fusione, con atto stipulato il 12/09/1995 a firma di Notaio Pomarici ai nn. 116592/1510 di repertorio, trascritto il 03/10/1995 a Milano 2 ai nn. 81941/50214.
Successivo atto di rettifica Notaio Pomarici trascritto a Milano 2 il 17/11/95 ai nn 96836/58917.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 103/68, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannone ad uso magazzino mobilio a due piani f.t., presentata il 09/05/1968, rilasciata il 12/09/1968

N. 79/84 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizi igienici, luci a confine, tavolato interno e apertura di due ingressi al fabbricato sito in Via Foinera, presentata il 07/02/1984 con il n. 88/1984 di protocollo, rilasciata il 08/05/1984 con il n. 79/1984 di protocollo.

Successiva Variante: Concessione edilizia richiesta 26/11/1984 rilasciata il 08/01/1985 con n. 2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le pratiche edilizie messe a disposizione dagli uffici comunali e la planimetria catastale riportano un unico, grande ambiente al piano terra; al sopralluogo l'immobile si presenta come un cantiere in abbandono.

L'immobile è senz'altro difforme a quanto agli atti ma, stante lo stato dei luoghi, la precarietà e la difficoltà di accedere in piena sicurezza, non è possibile eseguire accurato e completo rilievo; non è possibile verificare nel dettaglio l'esatta consistenza degli abusi rispetto lo stato autorizzato. E' visibile una scala interna (non risultante agli atti nè nella planimetria catastale), ma è sconsigliato procedere con l'ispezione.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, peggiorative o migliorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, presenza di surfettazioni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato

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

Stante la difficoltà nel rilevare lo stato dei luoghi e degli abusi, l'eventuale onere per il ripristino dello stato autorizzato è considerato nella valutazione commerciale dell'immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria è conforme allo stato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna osservazione è riportata dai competenti Tecnici dell'Ufficio di riferimento.

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

BENI IN SEREGNO VIA GIUSEPPE VERDI 194

DEPOSITO ARTIGIANALE

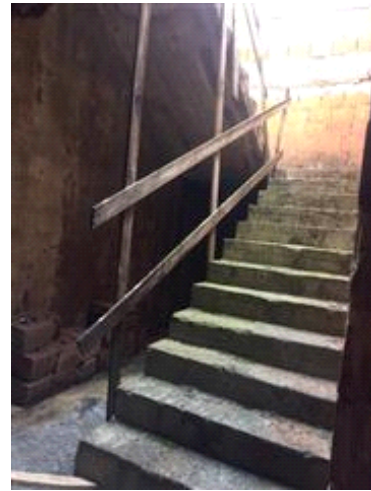
DI CUI AL PUNTO A

DEPOSITO/MAGAZZINO a SEREGNO Via Giuseppe Verdi 194, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino, disimpegno e servizio al piano terra.

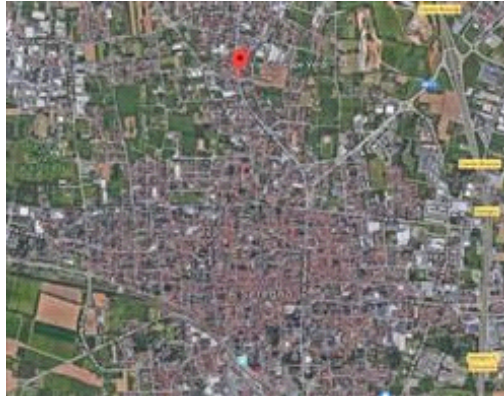
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 146 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 434 mq, rendita 1.367,27 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Verdi, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 217, mapp 223 e unità alla scheda 34520/B del 1985.
Il magazzino vanta una quota di comproprietà del cortile comune al mappale 216.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile ad uso deposito/magazzino, di forma semplice e lineare, disegno ordinato, facciate ad intonaco, parte di un complesso con accesso da piccola strada traversa di Via Verdi al civico 194 e ulteriore dalla Strada Vicinale Foinera.

Le pratiche edilizie consultate presso gli Uffici e la planimetria catastale riportano un unico, grande ambiente al piano terra; al sopralluogo l'immobile si presenta come un cantiere in abbandono, con formazione di tramezzi interni, impianti e scala interna di accesso al piano superiore. Per ragioni di sicurezza, non è possibile accedere per eseguire rilievi e ulteriori verifiche.





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
capannone	450,00	x	100 %	=	450,00
Totale:	450,00				450,00

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Seregno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Seregno

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	450,00	0,00	225.000,00	225.000,00
				225.000,00 €	225.000,00 €

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: **€ 225.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 33.750,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 191.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2019

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CAPANNONE ARTIGIANALE a SEREGNO Via Marsala 22, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone, disimpegno, due servizi e locale centrale termica al piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 294 mq, rendita 668,09 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 14, mapp 16, mapp 17, mapp 426, mapp 425 e strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 160.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.000,00
Data della valutazione:	03/11/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA volontaria, stipulata il 15/06/2016 a firma di Notaio Roncoroni ai nn. 121968/36519 di repertorio, iscritta il 17/06/2016 ai nn. 69292/12570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di cambiali.
Importo capitale: 423840,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 21/03/2019 ai nn. 35214/23142, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Precisazioni: Decreto di sequestro preventivo datato 15/12/1995 individuato come RGNR 70/94 DDA - 115/94 RG GIP - 50/95 REG cc DDA nella nota di trascrizione Tribunale di Reggio Calabria , trascritto il 22/12/1995 ai nn. 107326/66253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

E' stato emesso provvedimento di revoca del sequestro e provvedimento di dissequestro nell'ambito del procedimento 70/94 RGNR DDA e 28/96 R.GIP - DDA delGUP di Reggio Calabria rispettivamente il 18/07/1996 e 19/07/1996 .

Non risultante la cancellazione dai registri immobiliari, **LA CANCELLAZIONE RESTA A CARICO DEGLI ACQUIRENTI.**

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:	
Non sono forniti costi di gestione dell'immobile.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/11/1991 a firma di Notaio Pomarici ai nn. 6539/390 di repertorio, trascritto il 10/12/1991 a Milano 2 ai nn. 94751/68899

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura, presentata il 22/07/1986, rilasciata il 02/02/1989.

Nella pratica edilizia l'immobile è identificato al Foglio 40, Mappale 15

Concessione edilizia N. **234/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 26/1989, presentata il 21/03/1991.

La Pratica Edilizia, mai rilasciata, è stata archiviata in data 09/02/1994.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione agli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, siano esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

La visura catastale riporta indirizzo: "Via Marsala 22" mentre l'accesso risulta al civico 18.

La visura catastale riporta come intestato: "DE BERNARDI MARIA".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche rispetto l'ultima pratica autorizzata. Sono eseguite le opere previste nella pratica 234/91, mai completata e dunque archiviata il 08/02/1994.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione Pratica edilizia in sanatoria.

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

L'effettiva possibilità di regolarizzare la situazione edilizia, l'importo degli oneri e dei costi necessari, sarà da verificare a seguito di effettiva formalizzazione di istanza presso i competenti Uffici.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

BENI IN SEREGNO VIA MARSALA 22

CAPANNONE ARTIGIANALE

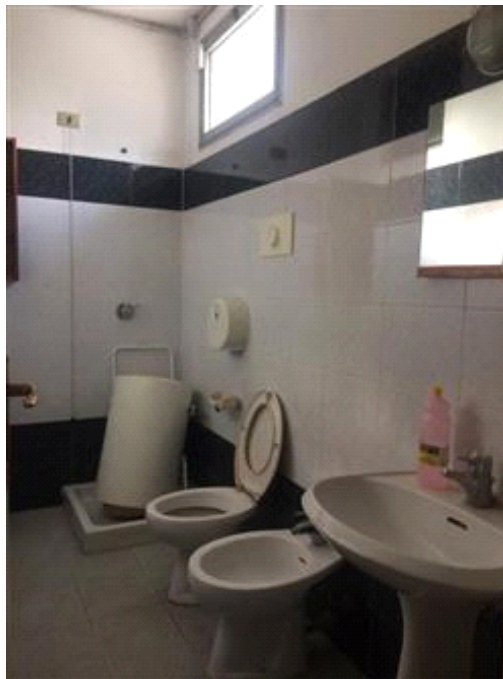
DI CUI AL PUNTO A

CAPANNONE ARTIGIANALE a SEREGNO Via Marsala 22, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone, disimpegno, due servizi e locale centrale termica al piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 294 mq, rendita 668,09 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala 22, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp 14, mapp 16, mapp 17, mapp 426, mapp 425 e strada.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

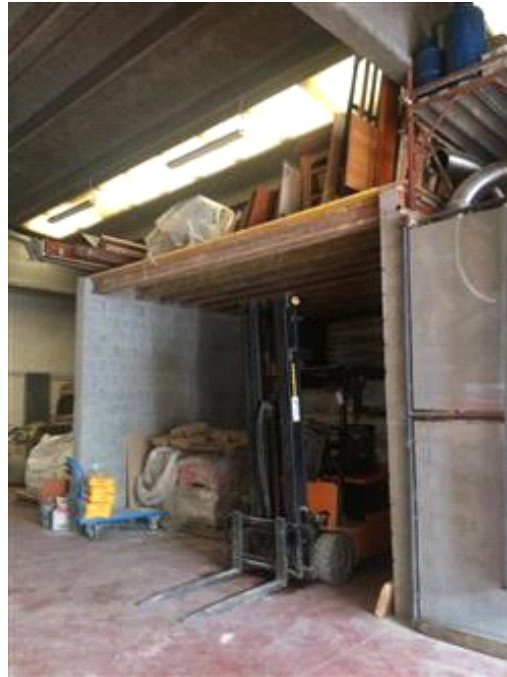


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Inserito in contesto civile, capannone con ingresso da Via Marsala con portone carraio e pedonale. Internamente l'immobile ha forma ampia e regolare, con tetto a falde e lucernari, strutture prefabbricate in C.A., pavimento in battuto di cemento. Altezza sottotrave pari circa a m. 4,30 e al colmo circa m. 6,00. Sono presenti i servizi: disimpegno e due bagni. Pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Sono realizzati tramezzi in blocchi di cls e strutture per il deposito di materiale edile.

Complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.



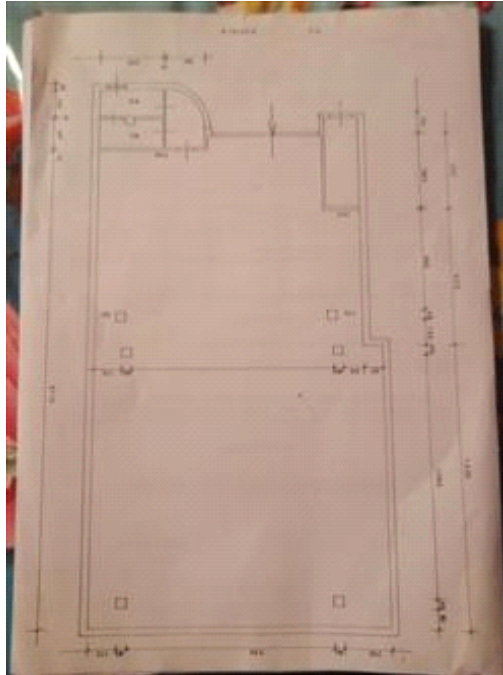
CONSISTENZA:

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
capannone	320,00	x	100 %	=	320,00

Totale:	320,00	320,00
----------------	---------------	---------------



planimetria agli atti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di sopralluogo per la verifica dello stato dell'immobile, della consistenza, della zona, del grado di conservazione e manutenzione, vengono eseguite verifiche e rilievi per confrontarlo con

altri dello stesso tipo, nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile, il metodo di stima utilizzato è quello "comparativo", adottabile mediante l'osservazione diretta del mercato immobiliare, in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Seregno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Seregno

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	320,00	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

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: **€ 160.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 24.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 136.000,00**

data 03/11/2021

il tecnico incaricato

DONATA PALADINI