



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PALATINO SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Avv. Maria Angela CESANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala 1, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 171 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, rendita 2.234,19 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 20A, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. e vano scala comune ad est: vano scala comune e cortile comune
a sud: portico comune ad ovest: portico comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B **POSTO AUTO SCOPERTO** a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: ente comune ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C **POSTO AUTO SCOPERTO** a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n- 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

D box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: terrapieno ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.380,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.380,00
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 04/06/2021, con scadenza il 14/05/2027, registrato il 14/06/2021 a Monza ai nn. 4161 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Contratto di locazione immobile ad uso commerciale.

Le parti concordano i canoni annui di locazione:

- per i primi 12 mesi il canone di locazione sarà di €. 4.200,00 + iva di legge;

- per la restante durata del contratto il canone di locazione sarà di €. 6.000,00 + iva di legge.

Durata del contratto:

Il contratto avrà durata di anni 6 + 6 a partire dal 15.06.2021 al 15.05.2027. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori 6 anni salvo disdetta espressa da parte del Conduttore con preavviso di almeno 6 mesi comunicato a mezza lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mail pec.

Il contratto è riferimento solamente a: Fg. 9 Mapp. 496 sub. 171 e sub. 64.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 171 - 64 - 65 - 122.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 171 - 64 - 65 - 122

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 171 - 64 - 65 - 122

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 171 - 64 - 65 - 122

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: €. 1.550,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.800,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 171 = 18.817

Millesimi sub. 64 = 0.504

Millesimi sub. 65 = 0.546

Millesimi sub. 122 = 1.470

Per l'adeguamento dell'impianto termico delle tre attività commerciali presenti in condominio è stato preventivato un costo di €. 34.622,00 oltre iva.

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato

Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n.

4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria **N. 72/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuovi arredi in sostituzione dei precedenti - cambio d'uso funzionale, presentata il 11/04/2014 con il n. 0010021 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 171

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'unità commerciale: Lievi modifiche interne. Relativamente all'autorimessa (piano interrato): L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate all'interno del negozio. Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 122 - 171

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne all'interno del negozio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €500,00
- Oneri catastali: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 171

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/A

BAR
DI CUI AL PUNTO A

- foglio 29 particella 496 sub. 171 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, rendita 2.234,19 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 20A, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

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

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

[illegible]

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppio vetro

nella media 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente in alluminio e vetro, ingresso su scala comune, anta a battente di tipo blindato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



elettrico: sottotraccia e con cavi a vista

nella media 

citofonico: video

nella media 

termico: centralizzato (non funzionante) i diffusori sono in fan coils



condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in fan-coils



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
Bar (s.u. mq. circa 94,00)	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.185,00

Valore massimo: 1.500,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 1.700,00 = **195.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per lo stato di occupazione	-19.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.950,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/A

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO B

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: ente comune ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in
cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per lo stato di occupazione	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.500,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/A

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n- 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano

terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/A, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: terrapieno ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	bar	115,00	0,00	175.950,00	175.950,00
B	POSTO	12,00	0,00	4.500,00	4.500,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
C	POSTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
D	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				200.450,00 €	200.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.380,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.380,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala 1, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 91 mq, rendita 2.420,38 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 20, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: ente comune e altra u.i.u. ad est: cortile comune a sud: vano scala comune e altra u.i.u. ad ovest: portico comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

D POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 155 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

E POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

F box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u. e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.380,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.380,00
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 10/10/2017, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 01/12/2017 a Monza ai nn. 8971 serie 3 t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Contratto di locazione immobile ad uso commerciale.

Durata del contratto:

Il contratto avrà durata di 9 anni a partire dal 01.01.2018 al 31.12.2026. Ai sensi dell'art. della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verà automaticamente rinnovato per ulteriori 9 anni

salvo disdetta espressa da parte del Conduttore con preavviso di almeno 6 mesi comunicato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Le parti concordano i canoni annui di locazione:

- per i primi 24 mesi il canone di locazione sarà di €. 6.000,00 + iva per l'immobile commerciale ed i due posti auto al piano terra; €. 240,00 + iva per i due posti auto al piano interrato.

- per la restante durata del contratto sarà di €. 8.400,00 + iva per l'immobile commerciale ed i due posti auto al piano terra; €. 240,00 + iva per i due posti auto al piano interrato.

RELATIVAMENTE AL SUB. 84:

Occupato da ***** in forza di contratto di locazione registrato a Monza il 16.11.2018 al n. 008186 serie 3T.

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 4+4 e più precisamente dal 01/11/2018 al 31/10/2022. Nel periodo anzidetto non è data facoltà ai contraenti di avvalersi del diritto di disdetta. Parimenti il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di anni 4, e così di seguito qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 30 giorni prima della scadenza della locazione.

Il canone annuo di locazione è stabilito in €. 420,00.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. sub. 172 - 66 - 67 - 155 - 156 - 84.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 172 - 66 - 67 - 155 - 156 - 84

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 172 - 66 - 67 - 155 - 156 - 84

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 172 - 66 - 67 - 155 - 156 - 84

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: €. 1.700,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.350,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 172 = 19.489

Millesimi sub. 155 = 0.504

Millesimi sub. 156 = 0.504

Millesimi sub. 66 = 0.546

Millesimi sub. 67 = 0.548

Millesimi sub. 84 = 1.372

Per l'adeguamento dell'impianto termico delle tre attività commerciali presenti in condominio è stato preventivato un costo di €. 34.622,00 oltre iva.

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività N. **125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Segnalazione certificata di inizio attività N. **07/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso, modifiche interne distributive ed adeguamento impiantistico, presentata il 17/01/2018 con il n. 0001563 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp.496 sub. 172.

Fine lavori il 14.02.2018

Comunicazione inizio lavori asseverata - CILA N. **76/2024**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Diversa distribuzione interna attraverso demolizione e costruzione di pareti in cartongesso, presentata il 20/05/2024 con il n. 0011951 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp.496 sub. 172

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sub. 172 (negozio): Lievi modifiche interne. Relativamente all'autorimessa (piano interrato): L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nel negozio. Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 172 - 84

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 172

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/B

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala 1, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 91 mq, rendita 2.420,38 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 20, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: ente comune e altra u.i.u. ad est: cortile comune a sud: vano scala comune e altra u.i.u. ad ovest: portico comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	
spazi verde	nella media	
palestra	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione commerciale (parrucchiera) posta al piano terra e composta da: locale principale destinato all'attività oltre a ripostigli e servizio igienico con antibagno.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso gli enti e spazi comuni. La società costruttrice ha costituito servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali poste al piano terra. Un secondo ingresso lo si ha dalla Via Beato Angelico, ha attraverso il cortile ed vano scala comune condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	nella media	
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppio vetro	nella media	
<i>infissi interni:</i> a battente e scorrevole realizzati in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato di parquet e piastrelle di ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> (ingresso principale) anta singola a battente in alluminio e vetro; (ingresso su vano scala comune) anta singola a battente in legno di tipo blindato	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in ferro	nella media	

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



termico: centralizzato (non funzionante) i diffusori sono in fan coils. è stata installata autonomamente una pompa di calore per la climatizzazione invernare ed estiva (tipo di diffusori: split) per sopperire al mancato funzionamento dell'impianto centralizzato previsto in origine



condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in fan-coils



citofonico: video



elettrico: sottotraccia e con cavi a vista

nella media



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
Negoziò (s.u. mq. circa 99,00)	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.185,00

Valore massimo: 1.500,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 1.700,00 = **195.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.500,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/B

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO B

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/B

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in
cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/B

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO D

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 155 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	
spazi verde	nella media	
palestra	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/B

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO E

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO F

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/B, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u. e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 (mq. circa)	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: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	negozio	115,00	0,00	195.500,00	195.500,00
B	POSTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
C	POSTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
D	POSTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
E	POSTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
F	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				230.500,00 €	230.500,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 23.050,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.380,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.380,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A studio a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **213,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala 1, ha un'altezza interna di 2.70 m. e 2.40 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 3.227,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 20/C, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e Mapp. 520 ad est: enti comuni e altra u.i.u. a sud: e altra u.i.u. e portico comune ad ovest: portico comune, mapp. 27 e mapp. 497

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B DEPOSITO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **45,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 167 mq, rendita 258,74 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno ad est: enti comuni e altre u.i.u. a sud: enti comuni, corsello boxes, altra u.i.u. e terrapieno ad ovest: terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

D box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12

mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

E box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

F POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

G POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

H POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

I POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13

mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	353,45 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 443.153,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 443.153,50
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 26/11/2018, con scadenza il 30/11/2027, registrato il 26/11/2018 a Desio ai nn. 8106 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Contratto di locazione immobile ad uso commerciale.

Durata del contratto:

Il contratto avrà durata di 9 anni a partire dal 01.12.2018 al 31.11.2027. Ai sensi dell'art. della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verà automaticamente rinnovato per ulteriori 9 anni salvo disdetta espressa da parte del Conduttore con preavviso di almeno 6 mesi comunicato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

Le parti concordano i canoni annui di locazione:

- per i primi 24 mesi il canone di locazione sarà di €. 7.200,00 esente da iva;
- dal 01.12.2020 al 30.11.2021 il canone di locazione sarà di €. 15.600,00 esente da iva;
- dal 01.12.2021 fino alla scadenza del contratto di locazione sarà di €. 24.000,00 esente da iva.

Il subalterno 173 indicato nel contratto, a seguito di cambio di destinazione d'uso è stato soppresso generando il nuovo subalterno 704.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 173 (ora 704), 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88, 72.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 173 (ora 704), 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88, 72

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 173 (ora 704), 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88, 72

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 173 (ora 704), 68, 69, 70, 71, 86, 87, 88, 72

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: €. 3.030,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.450,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 704 = 35.674

Millesimi sub. 72 = 15.624

Millesimi sub. 86 = 1.372

Millesimi sub. 87 = 1.372

Millesimi sub. 88 = 1.470

Millesimi sub. 68 = 0.546

Millesimi sub. 69 = 0.546

Millesimi sub. 70 = 0.504

Millesimi sub. 71 = 0.546

Per l'adeguamento dell'impianto termico delle tre attività commerciali presenti in condominio è stato preventivato un costo di €. 34.622,00 oltre iva.

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse

problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Segnalazione certificata di inizio attività N. **81/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso, da commerciale a direzionale con modifiche interne a singola unità immobiliare , presentata il 16/04/2019 con il n. 0010883 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp.496 sub. 704.

Comunicazione di fine lavori protocollata il 27.01.2020 n. 0002182. I lavori sono stati ultimati il 24.01.2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sub. 72 (deposito piano interrato): Il locale è stato suddiviso in vani ed è stato realizzato un servizio igienico. L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto. Relativamente alle autorimesse (piano interrato): L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino. Successivamente potrà essere presentato provvedimento edilizio in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate nel sub. 72.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.2.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 72 - 86 - 87 - 88

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni nel deposito. L'ingresso all'unità lo si dal vano scala comune e non dal corsello box come invece denunciato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 72

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **213,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala 1, ha un'altezza interna di 2.70 m. e 2.40 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 3.227,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 20/C, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e Mapp. 520 ad est: enti comuni e altra u.i.u. a sud: e altra u.i.u. e portico comune ad ovest: portico comune, mapp. 27 e mapp. 497

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione terziaria (ambulatorio odontoiatrico) posta al piano terra e composta da: ambulatori e locali legati all'attività, ufficio, sala d'attesa oltre a disimpegni, spogliatoi e servizi igienici. Fa parte dell'unità l'area a giardino ad uso esclusivo posta a nord dell'unità immobiliare. L'accesso all'area lo si ha dal portico comune condominiale.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso gli enti e spazi comuni. La società costruttrice ha costituito servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali poste al piano terra. Un secondo ingresso lo si ha dalla Via Beato Angelico, ha attraverso il cortile ed vano scala comune condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppio vetro

nella media 

infissi interni: a battente e scorrevole realizzati in legno e vetro

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in pavimentazione flottante: piastrelle di ceramica e linoleum

nella media 

portone di ingresso: (ingresso principale) anta singola a battente in alluminio e vetro; (ingresso su vano scala comune) anta singola a battente in legno di tipo blindato

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



termico: centralizzato (non funzionante) i diffusori sono in fan coils. è stata installata autonomamente una pompa di calore per la climatizzazione invernare ed estiva (tipo di diffusori: split) per sopperire al mancato funzionamento dell'impianto centralizzato previsto in origine



condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in fan-coils



elettrico: sottotraccia e con cavi a vista

nella media 

citofonico: video

nella media 

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
Studio privato (s.u. mq. circa 175,00)	205,00	x	100 %	=	205,00
Giardino (mq. circa)	87,00	x	10 %	=	8,70
Totale:	292,00				213,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.185,00

Valore massimo: 1.500,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,70 x 1.700,00 = 363.290,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 363.290,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 363.290,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

DEPOSITO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di 45,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 167 mq, rendita 258,74 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Interrato , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: enti comuni e altre u.i.u. a sud: enti comuni, corsello

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

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

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



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



Locali tecnici oltre a servizio e disimpegni a servizio dell'ambulatorio odontoiatrico, Corpo A del presente Lotto. Sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale l'immobile risulta composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

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
Deposito (s.u. 164,00 mq. circa)	183,00	x	25 %	=	45,75
Totale:	183,00				45,75

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,75 x 1.500,00 = **68.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.625,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 (mq. circa)	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: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

[illegible]

Delle Componenti Edilizie:

nella media 

nella media 

nella media 

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Box singolo (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO F

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in cemento per esterni

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO G

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO H

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in
cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 20/C

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO I

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 20/C, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: enti comuni a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano terra.

Con atto di vincolo a firma del Notaio Vallone di Monza in data 13.05.2010 nn. 24038/4769 la società costruttrice vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Garibaldi, attraverso il parcheggio comunale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in
cemento per esterni

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del

bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	studio	213,70	0,00	363.290,00	363.290,00
B	DEPOSITO	45,75	0,00	68.625,00	68.625,00
C	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
D	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
E	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
F	POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
G	POSTO AUTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00

	SCOPERTO				
	POSTO				
H	AUTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
	POSTO				
I	AUTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				496.915,00 €	496.915,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. **49.691,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **443.153,50**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **443.153,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Interrato, interno 34, scala 4, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: Mapp. 260, Mapp. 261, Mapp. 268 ad est: affaccio su altra u.i.u., corsello e altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 34. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u., ad est: altra u.i.u., a sud: corridoio comune, ad ovest: altra u.i.u.

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.393,60
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.393,60
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2021, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 10/06/2021 a Monza ai nn. 4103 SERIE 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 6.000,00.

La locazione è stipulata per la durata di anni 4 a decorrere dal 01-06-2021 al 31-05-2025. In mancanza della comunicazione di disdetta sei mesi prima della fine del contratto, questo sarà rinnovato tacitamente per altri anni 4 alle medesime condizioni. Per tanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dall'Istat al 100%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante raccomandata al Locatore con preavviso di sei mesi.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 34 - 126.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 34 - 126

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 34 - 126

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 34 e 126

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: € 3.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.165,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 34 = 11.627

Millesimi sub. 126 = 1.372

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn.

13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto

al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenti alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività N. 125/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'Appartamento: Lievi modifiche interne. Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nell'appartamento Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 34 - 126

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.000,00

- Oneri catastali: €140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 34

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Interrato, interno 34, scala 4, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: Mapp. 260, Mapp. 261, Mapp. 268 ad est: affaccio si altra u.i.u., corsello e altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, doppi servizi igienici oltre disimpegno e terrazzo. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 4.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

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

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



citofonico: video

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

termico: centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento

nella media 

condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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 (s.u. mq. circa 61,00)	75,00	x	100 %	=	75,00
Terrazzo (mq. circa)	65,00	x	30 %	=	19,50
Totale:	140,00				94,50

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 34. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u., ad est: altra u.i.u., a sud: corridoio comune, ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	2,50				0,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,50	x	1.700,00	=	160.650,00
Valore superficie accessori:	0,62	x	1.700,00	=	1.054,00
					161.704,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.704,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.704,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento



portone di ingresso: basculante realizzato in



lamiera

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	94,50	0,62	161.704,00	161.704,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				176.704,00 €	176.704,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 17.670,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.640,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.393,60

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.393,60

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **78,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Interrato, interno 45, scala 5, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune e cortile comune ad ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 45. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: ente comune, ad est: terrapieno, a sud: altra u.i.u., ad ovest: corridoio comune

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.005,40
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.005,40
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 11/07/2016, con scadenza il 31/07/2020, registrato il 11/07/2016 a Monza ai nn. 5111 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 6.600,00.

La locazione è stipulata per la durata di anni 4 a decorrere dal 01.08.2016 AL 31.07.2020. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente per anni 4 alle medesime condizioni. Pertanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dell'istat al 100%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto andone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

L'immobile viene locato parzialmente ammobiliato.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 45 e 129.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 45 e 129

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 45 e 129

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 45 e 129

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: € 3.470,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.750,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 45 = 10.835

Millesimi sub. 129 = 1.274

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn.

13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662. Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326. Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176. Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società "*****", in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006: - costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173; - vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi; - vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto

fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496. La "*****", dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'Appartamento: Lievi modifiche interne. Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto. Nella cantina è presente una finestra non denunciata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nell'appartamento e nella cantina. Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 45 e 129

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne nell'appartamento. Nella cantina non è rappresentata la finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.000,00
- Oneri catastali: €.140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 45

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **78,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Interrato, interno 45, scala 5, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune e cortile comune ad ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, doppi servizi igienici oltre disimpegno e giardino ad uso esclusivo. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 5.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

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

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



termico: centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

citofonico: video

nella media 

condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (s.u. mq. circa 61,00)	75,00	x	100 %	=	75,00
Giardino (mq. circa desunti dalla planimetria catastale)	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	108,00				78,30

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 45. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: ente comune, ad est: terrapieno, a sud: altra u.i.u., ad ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	3,50				0,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00
Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari
Valore minimo: 1.050,00
Valore massimo: 1.500,00
Note: Stato di conservazione: normale
Borsino immobiliare
Valore minimo: 1.240,00
Valore massimo: 1.565,00
Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza
Valore minimo: 1.500,00
Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,30	x	1.700,00	=	133.110,00
Valore superficie accessori:	0,88	x	1.700,00	=	1.496,00
					134.606,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 134.606,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 134.606,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO**DI CUI AL PUNTO B**

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
 portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
 cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta
 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 (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	78,30	0,88	134.606,00	134.606,00
B	box singolo	13,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				149.606,00 €	149.606,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 14.960,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.640,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.005,40

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.005,40

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **109,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Interrato, interno 56, scala 6, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune e cortile comune ad ovest: cortile comune e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 56. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,30 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: corridoio marino, ad est: altra u.i.u., a sud: terrapieno., ad ovest: altra u.i.u.

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C **POSTO AUTO SCOPERTO** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: enti comuni ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,83 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.678,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.678,60
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/07/2017, con scadenza il 31/07/2021, registrato il 11/07/2017 a Monza ai nn. 5292 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 6.600,00.

La locazione è stipulata per la durata di anni 4 a decorrere dal 01.08.2017 AL 31.07.2021 In mancanza della comunicazione di disdetta sei mesi prima della fine del contratto, questo sarà rinnovato tacitamente per altri 4 anni alle medesime condizioni. Pertanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dell'istat al 100%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto andone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 56, 127, 152.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 56, 127, 152

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 56, 127, 152

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 56, 127, 152

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: € 3.000,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 440,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 56 = 15.120

Millesimi sub. 127 = 1.470

Millesimi sub. 152 = 0.546

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 56 e 127

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità non è correttamente individuata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 152

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **109,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Interrato, interno 56, scala 6, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terra - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: cortile comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune e cortile comune ad ovest: cortile comune e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno, cucina due camere da letto, doppi servizi igienici oltre disimpegno e giardino ad uso esclusivo. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 6.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane ad anta realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e parquet nelle camere	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> non funzionante		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 (s.u. mq. circa 80,00)	98,00	x	100 %	=	98,00
Giardino (mq. circa desunti dalla planimetria catastale)	110,00	x	10 %	=	11,00
Giardino (mq. circa desunti dalla planimetria catastale)	8,00	x	10 %	=	0,80
Totale:	216,00				109,80

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 56. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,30 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: corridoio marino, ad est: altra u.i.u., a sud: terrapieno., ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	3,30	x	25 %	=	0,83
Totale:	3,30				0,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	109,80	x	1.700,00	=	186.660,00
Valore superficie accessori:	0,82	x	1.700,00	=	1.394,00
					188.054,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **188.054,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **188.054,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato. Catastalmente l'unità non è correttamente individuata a causa dell'errato numero di posti auto presenti.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	109,80	0,82	188.054,00	188.054,00
B	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	POSTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	AUTO				
	SCOPERTO				
				208.054,00 €	208.054,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 20.805,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 570,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.678,60

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.678,60

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **77,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 16, scala 2, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 16. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u., ad est: altra u.i.u, a sud: corridoio comune, ad ovest: altra u.i.u.

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 146 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.771,60
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.771,60
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2023, con scadenza il 31/08/2027, registrato il 12/09/2023 a Desio ai nn. 5995 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 6.600,00.

La locazione è stipulata per la durata di anni 4 a decorrere dal 01.09.2023 AL 31.08.2027. In mancanza della comunicazione di disdetta sei mesi prima della fine del contratto, questo sarà rinnovato tacitamente per altri 4 anni alle medesime condizioni. Pertanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dell'istat al 75%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto andone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 16 e 146.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 16 e 146

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 16 e 146

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 16 e 146

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: € 2.000,00

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:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 16 = 10.886

Millesimi sub. 146 = 1.470

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn.

13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio

in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività N. 125/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'Appartamento: Diversa consistenza del balcone. La superficie rilevata è inferiore a quella rappresentata negli elaborati grafici di progetto. Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nell'appartamento. Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 16 e 146

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione del balcone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.000,00
- Oneri catastali: €.140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **77,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 16, scala 2, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno, cucina, una camera da letto, servizio igienico oltre disimpegno, ripostiglio e balcone. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identificato con il numero 2.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

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

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet nella zona giorno e camera, piastrelle di ceramica in cucina e bagno

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



termico: centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

citofonico: video

nella media 

condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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 (s.u. mq. circa 56,00)	69,00	x	100 %	=	69,00
Balcone (mq. circa)	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	96,00				77,10

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 16. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u., ad est: altra u.i.u., a sud: corridoio comune, ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	2,50				0,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00
Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari
Valore minimo: 1.050,00
Valore massimo: 1.500,00
Note: Stato di conservazione: normale
Borsino immobiliare
Valore minimo: 1.240,00
Valore massimo: 1.565,00
Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza
Valore minimo: 1.500,00
Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,10	x	1.700,00	=	131.070,00
Valore superficie accessori:	0,62	x	1.700,00	=	1.054,00
					132.124,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.124,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.124,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 146 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
 portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
 cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta
 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 (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	77,10	0,62	132.124,00	132.124,00
B	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				147.124,00 €	147.124,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 14.712,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.640,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.771,60

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.771,60

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **70,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 38, scala 4, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 38. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u., ad est: altra u.i.u. a sud: corridoio comune, ad ovest: altra u.i.u.

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: vano scala comune e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.854,60
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.854,60

Data della valutazione:

10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 12/05/2020, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 01/06/2020 a Monza ai nn. 2749 SERIE 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 5.760,00.

La locazione è stipulata per la durata di anni 4 a decorrere dal 01.06.2020 AL 31.05.2024. In mancanza della comunicazione di disdetta sei mesi prima della fine del contratto, questo sarà rinnovato tacitamente per altri 4 anni alle medesime condizioni. Pertanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dell'istat al 100%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto andone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

L'immobile è locato arredato.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 38 e 102.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 38 e 102

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 38 e 102

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 38 e 102

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: €. **2.150,00**

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:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 38 = 9.737

Millesimi sub. 102 = 1.372

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio

delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività N. 125/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 38 e 102

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **70,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 38, scala 4, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su cortile comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico oltre disimpegno, ripostiglio e balcone. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identificato con il numero 4.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole



portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

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

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



termico: centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

citofonico: video

nella media 

condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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 (s.u. mq. circa 53,00)	66,00	x	100 %	=	66,00
Balcone (mq. circa)	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	80,00				70,20

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 38. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u., ad est: altra u.i.u., a sud: corridoio comune, ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	2,50	x	25 %	=	0,63

Totale:	2,50	0,63
----------------	-------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,20	x	1.700,00	=	119.340,00
Valore superficie accessori:	0,62	x	1.700,00	=	1.054,00
					120.394,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.394,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.394,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: vano scala comune e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	
spazi verde	nella media	
palestra	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	nella media	
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera	nella media	
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta	nella media	

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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	70,20	0,62	120.394,00	120.394,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				135.394,00 €	135.394,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 13.539,40**

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: **€. 121.854,60**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.854,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **105,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 48, scala 5, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. e cortile comune ad est: affaccio su altra u.i.u. su cortile comune e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 48. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: vano scala comune, ad est: altra u.i.u., a sud: corridoio comune, ad ovest: corridoio comune

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: corsello box e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,63 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.229,60
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.229,60

Data della valutazione:

10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 13/11/2014, con scadenza il 30/11/2018, registrato il 20/03/2015 a Monza ai nn. 2434 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 8.640,00.

La durata della locazione è pattuita in anni 4 dal 01.12.2014 al 31.11.2018. Il contratto si rinnoverà tacitamente alla prima scadenza per un eguale periodo, fatta salva la facoltà di diniego del rinnovo contrattuale da parte del locatore nelle ipotesi previste dall'art. 2 comma 1° legge 431/98 da comunicarsi al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, mediante l'invio di lettera raccomandata od equivalente. Il contratto si rinnoverà tacitamente alla seconda scadenza in mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo dell'art. 2 comma 1° legge 431/98. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione rispetto all'anno precedente dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato sull'istat in modo automatico e senza necessità di comunicazione da parte del locatore.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 48 e 107.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di

repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 48 e 107

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 48 e 107

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 48 e 107

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: € 2.825,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.700,00

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 48 = 14.740

Millesimi sub. 107 = 1.960

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'appartamento: Lievi modifiche interne. Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nell'appartamento Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 48 - 107

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne nell'appartamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.000,00
- Oneri catastali: €.140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 48

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **105,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 48, scala 5, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. e cortile comune ad est: affaccio su altra u.i.u. su cortile comune e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, doppi servizi igienici oltre disimpegno, e balconi. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 5.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane ad anta realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet e piastrelle di ceramica nei bagni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> non funzionante		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 (s.u. mq. circa 82,00)	100,00	x	100 %	=	100,00
Balcone (mq. circa)	12,00	x	30 %	=	3,60
Balcone (mq. circa)	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	119,00				105,70

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 48. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: vano scala comune, ad est: altra u.i.u, a sud: corridoio comune, ad ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	2,50	x	25 %	=	0,63
Totale:	2,50				0,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,70	x	1.700,00	=	179.690,00
Valore superficie accessori:	0,62	x	1.700,00	=	1.054,00
					180.744,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.744,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.744,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: corsello box e altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box

condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 (mq. circa)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

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:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con

riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	105,70	0,62	180.744,00	180.744,00
B	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				198.744,00 €	198.744,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 19.874,40
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.640,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.229,60

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.229,60

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **83,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 58, scala 6, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 58. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u. , ad est: corridoio comune, a sud: corridoio comune, ad ovest: corridoio comune

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.806,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.806,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 58 e 91.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 58 e 91

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 58 e 91

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 58 e 91

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:	€. 3.000,00
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:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 58 = 11.830

Millesimi sub. 91 = 2.352

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilita' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e

63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenti alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'appartamento: Lievi modifiche interne. Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nell'appartamento Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 58 e 91

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne nell'appartamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.000,00
- Oneri catastali: €140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 58

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **83,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 58, scala 6, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala comune e affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, doppi servizi igienici oltre disimpegno, e balcone. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità immobiliare è al rustico e privo di finiture interne, (pavimenti, rivestimenti e di infissi interni). Andrà altresì completato l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 6.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane ad anta realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in al rustico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in al rustico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : non funzionante		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento (da ultimare)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia (da ultimare) , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video (da ultimare)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scale interne</i> : a rampe parallele realizzate in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 (s.u. mq. circa 64,00)	79,00	x	100 %	=	79,00
Balcone (mq. circa)	15,00	x	30 %	=	4,50

Totale:	94,00	83,50
----------------	--------------	--------------

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 58. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u. , ad est: corridoio comune, a sud: corridoio comune, ad ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	3,50				0,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,50	x	1.700,00	=	141.950,00
Valore superficie accessori:	0,88	x	1.700,00	=	1.496,00
					143.446,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.446,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.446,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

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:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	83,50	0,88	143.446,00	143.446,00
B	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				161.446,00 €	161.446,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.640,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.806,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.806,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **102,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 59, scala 6, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord:affaccio su altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 59. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u. , ad est: corridoio comune, a sud: altra u.i.u., ad ovest: corsello box

B **BOX** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello box e vano scala comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C **POSTO AUTO SCOPERTO** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,88 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.859,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.859,40
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 27/04/2022, con scadenza il 30/04/2026, registrato il 29/04/2022 a Monza ai nn. 3082 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 7.200,00.

La locazione è stipulata per la durata di anni 4 a decorrere dal 01.05.2022 AL 30.04.2026. In mancanza della comunicazione di disdetta sei mesi prima della fine del contratto, questo sarà rinnovato tacitamente per altri 4 anni alle medesime condizioni. Pertanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dell'istat al 100%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto andone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 59, 120 e 150.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 59, 120 e 150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 59, 120 e 150

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 59, 120 e 150

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: €. **3.000,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **1.365,00**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 59 = 14.098

Millesimi sub. 120 = 3.724

Millesimi sub. 150 = 0.504

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 59 e 120

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **102,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo - Interrato, interno 59, scala 6, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Primo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord:affaccio su altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, doppi servizi igienici oltre disimpegno, e balcone. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona

semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 6.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media

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

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nel soggiorno, cucina e bagni; parquet nelle camere

nella media

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante

termico: centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

citofonico: video

nella media

condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media

copertura: a falde costruita in legno

nella media

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 (s.u. mq. circa 80,00)	97,00	x	100 %	=	97,00
Balcone (mq. circa)	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	114,00				102,10

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 59. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 3,50 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: altra u.i.u. , ad est: corridoio comune, a sud: altra u.i.u., ad ovest: corsello box

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	3,50				0,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,10	x	1.700,00	=	173.570,00
Valore superficie accessori:	0,88	x	1.700,00	=	1.496,00
					175.066,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.066,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.066,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX

DI CUI AL PUNTO B

BOX a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: corsello box e vano scala comune ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box posto al piano interrato composto da un unico vano. Durante il sopralluogo on è stato possibile visionare il vano al suo interno in quanto il conduttore non era in possesso delle chiavi.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 22.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

nella media 

negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	102,10	0,88	175.066,00	175.066,00
B	BOX	38,00	0,00	22.000,00	22.000,00

	POSTO				
C	AUTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				202.066,00 €	202.066,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. **20.206,60**

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: €. **181.859,40**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **181.859,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo - Interrato, interno 42, scala 4, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Secondo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune ad est: altra u.i.u. a sud: su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **cantina**, composto da un unico vano, identificato con il numero 42. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,70 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: corridoio comune, ad est: altra u.i.u., a sud: altra u.i.u., ad ovest: altra u.i.u.

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,68 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.257,40
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.257,40
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 29/11/2022, con scadenza il 30/11/2026, registrato il 30/11/2022 a Monza ai nn. 8410 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 7.080,00.

La durata della locazione è pattuita in anni 4 dal 01.12.2022 al 30.11.2026. In mancanza della comunicazione di disdetta sei mesi prima della fine del contratto, questo sarà rinnovato tacitamente per altri anni 4 alle medesime condizioni. Per tanto il rinnovo sarà automatico in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertati dall'Istat al 100%. Si precisa che il Conduttore, solo qualora decorrano gravi motivi e solo dopo il primo anno, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante raccomandata al Locatore con preavviso di sei mesi.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42 e 105.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42 e 105

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42 e 105

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/02/2022 a firma di agenzia delle entrate riscossione di Roma ai nn. 16864/6822 di repertorio, iscritta il 04/02/2022 a Milano 2 ai nn. 12759/2473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 56.239,24.

Importo capitale: €. 28.119,62.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42 e 105

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: € 1.700,00

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:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 42 = 9.191

Millesimi sub. 105 = 1.372

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2019),

con atto stipulato il 14/11/2019 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 28354/7475 di repertorio, registrato il 18/11/2019 a Monza ai nn. 16605 serie 1T, trascritto il 18/11/2019 a Milano 2 ai nn. 143332/94250.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 496 sub. 42 e 105

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006 fino al 29/06/2010), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2010 fino al 14/11/2019), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24132/4828 di repertorio, registrato il 01/07/2010 a Monza ai nn. 9325 serie 1T, trascritto il 02/07/2010 a Milano 2 ai nn. 83532/48813.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42 e 105

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilita' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'appartamento: Diversa distribuzione interna Relativamente all'autorimessa ed alla cantina L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria per le difformità rilevate nell'appartamento Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 42 e 105

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 2 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.000,00
- Oneri catastali: €140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 42

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo - Interrato, interno 42, scala 4, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Secondo - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala comune ad est: altra u.i.u. a sud: su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico oltre disimpegno, e balcone. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identificato con il numero 4.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole
portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno
protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno
scale: interna con rivestimento in marmo
cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico
pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



termico: centralizzato per riscaldamento e acqua calda sanitaria i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

nella media 

citofonico: video

nella media 

condizionamento: centralizzato (non funzionante) con diffusori in pannelli a pavimento. Impianto di deumidificazione centralizzato del tipo canalizzato (non funzionante)



Delle Strutture:

scaie interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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 (s.u. mq. circa 51,00)	63,00	x	100 %	=	63,00
Balcone (mq. circa)	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	76,00				66,90

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano, identificato con il numero 42. La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 2,70 mq. ed ha un'altezza utile interna pari a 2.60 m. circa. Coerenze: a nord: corridoio comune, ad est: altra u.i.u., a sud: altra u.i.u., ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	2,70	x	25 %	=	0,68
Totale:	2,70				0,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,90	x	1.700,00	=	113.730,00
Valore superficie accessori:	0,68	x	1.700,00	=	1.156,00
					114.886,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.886,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.886,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	66,90	0,68	114.886,00	114.886,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00

	129.886,00 €	129.886,00 €
--	--------------	--------------

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 12.988,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.640,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.257,40

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.257,40

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **143,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 11, scala 1, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.80 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 113 mq, rendita 245,11 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad est: vano scala comune e affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box doppio a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u. e corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 162 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: caltra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.930,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 11, 93, 162.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 11, 93, 162

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 11, 93, 162

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 11, 93, 162

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 11 = 19.475 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 93 = 2.646

Millesimi sub. 162 = 0.784

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): €. 4.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn.

24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilita' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenti alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima

consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 11, 93, 162

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **143,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 11, scala 1, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.80 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 113 mq, rendita 245,11 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad est: vano scala comune e affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano oltre a terrazzo. L'unità immobiliare è al rustico, priva di finiture. Al suo interno è presente materiale edile.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 1.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane ad anta realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in al rustico		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia - non ultimato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato i diffusori sono in pannelli isolati annegati a pavimento (non ultimato)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: non funzionante
citofonico: video (non ultimato)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.
copertura: a falde costruita in legno



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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 115,00)	139,00	x	100 %	=	139,00
Terrazzo (mq. circa)	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	154,00				143,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,50	x	1.000,00	=	143.500,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 143.500,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 143.500,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u. e corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio in serie posto al piano interrato composto da un unico vano. Non è stato possibile visionare l'unità al suo interno, in quanto la basculante è danneggiata.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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 in serie (mq. circa)	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 162 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: caltra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto coperto (mq. circa)	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: 7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	sottotetto				
	non	143,50	0,00	143.500,00	143.500,00
	abitabile				
B	box doppio	27,00	0,00	25.000,00	25.000,00
C	POSTO				
	AUTO	14,00	0,00	7.000,00	7.000,00
	COPERTO				
				175.500,00 €	175.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.930,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 174.930,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **138,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 24, scala 2, ha un'altezza interna di 1.80 m. - 2.40 m. - 2.85 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 118 mq, rendita 255,96 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.530,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 24 - 79 - 148.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 24 - 79 - 148

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 24 - 79 - 148

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496
sub. 24 - 79 - 148

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 24 = 19.180 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 79 = 1.372

Millesimi sub. 148 = 0.895

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): € 4.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad € 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 24 - 79 - 148

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 24

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **138,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 24, scala 2, ha un'altezza interna di 1.80 m. - 2.40 m. - 2.85 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 118 mq, rendita 255,96 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio

nella media 
nella media 

cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano oltre a balcone non accessibile. L'unità immobiliare è al rustico, priva di finiture. Al suo interno è presente materiale edile.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 2.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro

nella media ★★☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media ★★☆☆☆☆

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in al rustico

★★★★★★★★

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante

★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia - non ultimato

★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia - non ultimato

★★★★★★★★

citofonico: video (non ultimato)

★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 116,00)	133,00	x	100 %	=	133,00
Balcone non accessibile (mq. circa)	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	150,00				138,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,10	x	1.000,00	=	138.100,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.100,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.100,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 79 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, scala 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto coperto (mq. circa)	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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
sottotetto					
A	non	138,10	0,00	138.100,00	138.100,00

	abitabile				
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
	POSTO				
C	AUTO	16,00	0,00	7.000,00	7.000,00
	COPERTO				
				160.100,00 €	160.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.530,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.530,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **96,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 32, scala 3, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.40 m. - 2.75 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. e su cortile comune ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: terrapieno ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.330,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73 - 157.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 32 - 73 - 157

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73 - 157

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73 - 157

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 32 = 13.146 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 73 = 1.470

Millesimi sub. 157 = 0.504

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): € 3.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662. Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326. Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176. Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società "*****", in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006: . - costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al

piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173; - vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi; - vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496. La "*****", dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenti alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 32

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3****SOTTOTETTO NON ABITABILE****DI CUI AL PUNTO A**

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **96,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 32, scala 3, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.40 m. - 2.75 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 80 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. e su cortile comune ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde



palestra

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano oltre a balcone. L'unità immobiliare è al rustico, priva di finiture. Al suo interno è presente materiale edile.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 3.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno

nella media 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico

nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in al rustico



Degli Impianti:

ascensore: non funzionante



elettrico: sottotraccia - non ultimato



elettrico: sottotraccia - non ultimato



citofonico: video (non ultimato)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 80,00)	93,00	x	100 %	=	93,00
Balcone (mq. circa)	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	106,00				96,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,90	x	1.000,00	=	96.900,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.900,00
---	---------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: terrapieno ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

negozi al dettaglio

nella media



nella media



cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	sottotetto				
	non	96,90	0,00	96.900,00	96.900,00
	abitabile				

B	box singolo	15,00	0,00	15.000,00	15.000,00
	POSTO				
C	AUTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				116.900,00 €	116.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.330,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.330,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **90,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 33, scala 3, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.40 m. - 2.75 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 79 mq, rendita 171,36 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 158 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello box ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.330,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73 - 157.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 32 - 73 - 157

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73 - 157

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73 - 157

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795

Millesimi sub. 33 = 12.488 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 80 = 1.372

Millesimi sub. 158 = 0.504

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): € 3.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 32 - 73

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 32

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **90,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 33, scala 3, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.40 m. - 2.75 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 79 mq, rendita 171,36 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

Degli Impianti:

Delle Strutture:

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 73,00)	87,00	x	100 %	=	87,00
Balcone (mq. circa)	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	100,00				90,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,90	x	1.000,00	=	90.900,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.900,00
---	---------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 158 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: a nord: corsello box ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

negozi al dettaglio

nella media



nella media



cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	sottotetto				
	non	90,90	0,00	90.900,00	90.900,00
	abitabile				

B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
	POSTO				
C	AUTO	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				110.900,00 €	110.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.330,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.330,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **104,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 43, scala 4, ha un'altezza interna di 1.95 m. - 2.40 m. - 2.65 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 83 mq, rendita 180,04 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B **BOX** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. e corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: terrapieno e altra u.i.u. ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C **POSTO AUTO SCOPERTO** a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.260,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 43 - 101 - 165.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 43 - 101 - 165

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 43 - 101 - 165

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496
sub. 43 - 101 - 165

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795,

Millesimi sub. 43 = 14.238 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 101 = 4.116

Millesimi sub. 165 = 0.546

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.150,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad € 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Nello stesso provvedimento sono stati indicati due velux che avrebbero dovuto essere oscurati all'interno ma che di fatto non sono stati tamponati, così come una finestra. E' stato realizzato un servizio igienico privo di autorizzazione edilizia. Lo stesso potrà essere regolarizzato solo a fronte di un intervento di recupero di sottotetto. Relativamente all'autorimessa L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la

realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 43 - 101

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto e nell'autorimessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.000,00
- Oneri catastali: €140,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 43 - 101

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **104,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 43, scala 4, ha un'altezza interna di 1.95 m. - 2.40 m. - 2.65 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 83 mq, rendita 180,04 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

nella media



negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano oltre a servizio igienico non autorizzato e balcone. Il servizio igienico realizzato potrà essere regolarizzato solo a fronte di un provvedimento di recupero di sottotetto.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identificato con il numero 4.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro
manto di copertura: realizzato in tegole
portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno
protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno
scale: interna con rivestimento in marmo
cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico
pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato
pavimentazione interna: realizzata in al rustico

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante
elettrico: sottotraccia - non ultimato
elettrico: sottotraccia - non ultimato
citofonico: video (non ultimato)

★★☆☆☆☆
★★☆☆☆☆
★★☆☆☆☆
★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.
copertura: a falde costruita in legno

nella media 
nella media 

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 83,00)	99,00	x	100 %	=	99,00
Balcone (mq. circa)	18,00	x	30 %	=	5,40
Totale:	117,00				104,40

VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 11/11/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00
Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 07/01/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00
Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,40	x	1.000,00	=	104.400,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 104.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 104.400,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX

DI CUI AL PUNTO B

BOX a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 92,65 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. e corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: terrapieno e altra u.i.u. ad ovest: vano scala comune e altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente



una barriera automatica completa di asta

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 (mq. circa)	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

[illegible]

nella media

nella media

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

Valore a corpo: 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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

	sottotetto				
A	non abitabile	104,40	0,00	104.400,00	104.400,00
B	BOX	42,00	0,00	25.000,00	25.000,00
C	POSTO AUTO SCOPERTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				134.400,00 €	134.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.140,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.260,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.260,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **111,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 44, scala 4, ha un'altezza interna di 1.95 m. - 2.40 m. - 2.65 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 88 mq, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. e affaccio su altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello bx ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.530,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 44 - 111 - 159.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 44 - 111 - 159

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 44 - 111 - 159

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496
sub. 44 - 111 - 159

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 44 = 15.358 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 111 = 1.372

Millesimi sub. 159 = 0.728

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): € 3.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad € 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa e al posto auto L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 44 - 111 - 159

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 44

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **111,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 44, scala 4, ha un'altezza interna di 1.95 m. - 2.40 m. - 2.65 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 88 mq, rendita 190,88 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. e affaccio su altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. e affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio

nella media 
nella media 

nella media ★★☆☆☆☆★★★★★★

nella media ★★☆☆☆☆★★★★★★

nella media ★★☆☆☆☆★★★★★★

[illegible]

★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★★★

nella media

copertura: a falde costruita in legno

nella media 

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 88,00)	103,00	x	100 %	=	103,00
Balcone (mq. circa)	12,00	x	30 %	=	3,60
Balcone non accessibile (mq. circa)	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	130,00				111,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,10	x	1.000,00	=	111.100,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 111.100,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 111.100,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione

catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: corsello bx ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello box

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente



una barriera automatica completa di asta

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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: altra u,i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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
Posto auto coperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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

	sottotetto				
A	non abitabile	111,10	0,00	111.100,00	111.100,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	POSTO AUTO COPERTO	13,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				133.100,00 €	133.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.530,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.530,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **105,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 54, scala 5, ha un'altezza interna di 1.95 m. - 2.40 m. - 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 84 mq, rendita 182,21 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 160 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.130,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 54 - 81 - 160.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 54 - 81 - 160

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 54 - 81 - 160

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 54 - 81 - 160

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 54 = 14.364 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 81 = 1.372

Millesimi sub. 160 = 0.672

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): €. 3.500,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa e al posto auto L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 54 - 81 - 160

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 54

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **105,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 54, scala 5, ha un'altezza interna di 1.95 m. - 2.40 m. - 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 84 mq, rendita 182,21 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

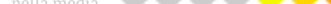
scuola elementare
negozi al dettaglio

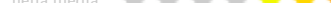
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a. nella media 

copertura: a falde costruita in legno nella media 

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 85,00)	100,00	x	100 %	=	100,00
Balcone (mq. circa)	12,00	x	30 %	=	3,60
Balcone non accessibile (mq. circa)	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	119,00				105,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,70	x	1.000,00	=	105.700,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.700,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.700,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione

catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente



una barriera automatica completa di asta

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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 160 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 28,51 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: altra u,i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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
Posto auto coperto (mq. circa)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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

	sottotetto				
A	non abitabile	105,70	0,00	105.700,00	105.700,00
B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	POSTO AUTO COPERTO	12,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				127.700,00 €	127.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.130,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.130,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **152,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 55, scala 5, ha un'altezza interna di 1.85 m. 1.95m. - 2.40 m. - 2.70 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 128 mq, rendita 277,65 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box doppio a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.530,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 55 - 95 - 161.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 55 - 95 - 161

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 55 - 95 - 161

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 55 - 95 - 161

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 55 = 20.875 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 95 = 2.744

Millesimi sub. 161 = 0.895

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): € 4.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad € 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa e al posto auto L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 55 - 95 - 161

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 55

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **152,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 55, scala 5, ha un'altezza interna di 1.85 m. 1.95m. - 2.40 m. - 2.70 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 128 mq, rendita 277,65 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

Degli Impianti:

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a. nella media 

copertura: a falde costruita in legno nella media 

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 127,00)	147,00	x	100 %	=	147,00
Balcone non accessibile (mq. circa)	10,00	x	30 %	=	3,00
Balcone non accessibile (mq. circa)	7,00	x	30 %	=	2,10
Totale:	164,00				152,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	152,10	x	1.000,00	=	152.100,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.100,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.100,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione

catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio in serie posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente



una barriera automatica completa di asta

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 in serie (mq. circa)	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 38,01 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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
Posto auto coperto (mq. circa)	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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

	sottotetto				
A	non abitabile	152,10	0,00	152.100,00	152.100,00
B	box doppio	28,00	0,00	25.000,00	25.000,00
C	POSTO AUTO COPERTO	16,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				184.100,00 €	184.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.530,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.530,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 62, scala 6, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.40 m. - 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 67 mq, rendita 145,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e affaccio su cortile comune ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: ealtra u.i.u. e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.930,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 62 - 83 - 163.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 62 - 83 - 163

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 62 - 83 - 163

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 62 - 83 - 163

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 62 = 11.592 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 83 = 1.274

Millesimi sub. 163 = 0.728

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): €. 3.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn.

24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilita' del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa e al posto auto L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima

consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 62 - 83 - 163

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 62

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **84,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 62, scala 6, ha un'altezza interna di 2.00 m. - 2.40 m. - 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 67 mq, rendita 145,33 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: vano scala comune e affaccio su cortile comune ad est: affaccio su altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. ad ovest: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano oltre a balcone non accessibile. L'unità immobiliare è al rustico, priva di finiture. Al suo interno è presente materiale edile.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 6.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane ad anta realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in al rustico		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore:</i> non funzionante	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia - non ultimato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia - non ultimato
citofonico: video (non ultimato)



Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.
copertura: a falde costruita in legno



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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 66,00)	80,00	x	100 %	=	80,00
Balcone non accessibile (mq. circa)	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	95,00				84,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,50	x	1.000,00	=	84.500,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.500,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.500,00
---	---------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: ealtra u.i.u. e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media nella media 

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 (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 30,88 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 
nella media 

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
Posto auto coperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	sottotetto				
	non	84,50	0,00	84.500,00	84.500,00
	abitabile				
B	box singolo	13,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	POSTO				
	AUTO	13,00	0,00	7.000,00	7.000,00
	COPERTO				
				106.500,00 €	106.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.930,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.930,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 63, scala 6, ha un'altezza interna di 2.10 m. - 2.40 m. - 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 83 mq, rendita 180,04 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.830,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 63 - 85 - 166.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496

sub. 63 - 85 - 166

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 63 - 85 - 166

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 63 - 85 - 166

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Millesimi sub. 63 = 14.000 (I Millesimi indicati s'intendono riferiti all'unità già recuperata ai fini abitativi)

Millesimi sub. 85 = 1.372

Millesimi sub. 166 = 0.645

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (stimate): € 3.000,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

*** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Permesso di costruire in sanatoria **N. 231/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di opere realizzate in difformità alla P.E. 22/2007 e variante 1. Le opere riguardano la realizzazione di: pilastri e setti in muratura che non delimitano alcun locale; velux di diverse dimensioni che rispettano, insieme alle aperture *, presentata il 16/10/2012 con il n. 0031433 di protocollo, rilasciata il 28/01/2013 con il n. 231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 subb. 11-24-32-33-43-44-54-55-62-63.

* esistenti autorizzate, i rapporti aeroilluminati richiesti (< di 1/30); velux sulla copertura e completamente oscurati all'interno; sfondati sulla facciata del sottotetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sottotetto: L'accertamento di conformità n. 231/2012 rilasciato nel 2013, tra i vari interventi, prevedeva anche la realizzazione di sfondati in facciata. Di fatto sono state invece realizzate delle aperture e successivamente tamponate con pannelli in cartongesso e posti in essere i serramenti. Relativamente all'autorimessa L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 63 - 85

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne nel sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana brianza, fg. 29 mapp. 496 sub. 63

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (sottotetto), interno 63, scala 6, ha un'altezza interna di 2.10 m. - 2.40 m. - 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 83 mq, rendita 180,04 Euro, indirizzo catastale: Via Beato Angelico n. 3, piano: Terzo (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: affaccio su altra u.i.u. ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su altra u.i.u. e vano scala comune ad ovest: affaccio su altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio

nella media 
nella media 

cinema
spazi verde
palestra

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto non abitabile posto al piano terzo composto da un unico vano oltre a balcone. L'unità immobiliare è al rustico, priva di finiture.

Si precisa che il sottotetto nello stato autorizzato (s.p.p.) è assimilabile ad un deposito/cantina e come tale deve mantenerne le caratteristiche, anche in relazione alla presenza degli impianti.

E' ammesso il recupero di sottotetto ai fini abitativi.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso il cortile ed il vano scala condominiale identicato con il numero 6.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppio vetro
manto di copertura: realizzato in tegole
portone di ingresso: anta singola a battente di tipo blindato realizzato in legno
protezioni infissi esterni: persiane ad anta realizzate in legno
scale: interna con rivestimento in marmo
cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrico
pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato
pavimentazione interna: realizzata in al rustico

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: non funzionante
elettrico: sottotraccia - non ultimato
elettrico: sottotraccia - non ultimato
citofonico: video (non ultimato)

★★★★★★★★
★★★★★★★★
★★★★★★★★
★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale interne: a rampe parallele realizzate in c.a.
copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

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
Sottotetto non abitabile (s.u. mq. circa 82,00)	95,00	x	100 %	=	95,00
Balcone (mq. circa)	18,00	x	30 %	=	5,40
Totale:	113,00				100,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terra di tre locali e servizi con giardino oltre a cantina. box e posto auto in vendita ad €. 23.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 2.020,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.818,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano secondo di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.755,32 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.579,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento al piano terzo (sottotetto) di tre locali e servizi con terrazzo oltre a cantina. Box di 25,00 mq. a €. 18.000,00 e posto auto ad €. 9.000,00

Indirizzo: Besana Brianza, Via Beato Angelico n. 3

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.000,00 pari a 1.744,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.900,00 pari a 1.570,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Stato di conservazione: normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.240,00

Valore massimo: 1.565,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,40	x	1.000,00	=	100.400,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.400,00
---	----------------------

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde
palestra



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità costituisce pertinenza al Corpo A del presente Lotto a seguito di atto di Vincolo stipulato il 13.05.2010 ai nn. 24038/4769 a firma del Notaio Vallone di Monza.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta



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 (mq. circa)	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: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

negozi al dettaglio

nella media 

nella media 

cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un fabbricato denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico, attraverso lo scivolo ed il corsello box comune.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	sottotetto				
	non	100,40	0,00	100.400,00	100.400,00
	abitabile				

B	box singolo	14,00	0,00	15.000,00	15.000,00
	POSTO				
C	AUTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				120.400,00 €	120.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.830,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.830,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: terrapieno ad est: enti comuni a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.500,00
Data della valutazione:	10/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 10/01/2024, con scadenza il 31/12/2024, registrato il 15/01/2024 a Desio ai nn. 356 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 1.167,00 + iva.

Il contratto avrà la durata dal 11.01.2024 al 31.12.2024. Nel suddetto periodo non è data facoltà ai contraenti del diritto di disdetta. Alla scadenza del contratto, salvo che una delle parti rinunci, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un eguale periodo. Il rinnovo del canone sarà aggiornato in misura pari al 100% in funzione delle tabelle istat.

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 94.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 94

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 94

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 94

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:	€. 250,00
--	-----------

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

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

Millesimi condominiali:	2.546
-------------------------	-------

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un

fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenti alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 94

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: terrapieno ad est: enti comuni a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	
spazi verde	nella media	
palestra	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio in serie posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	nella media	
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera	nella media	
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta	nella media	

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 in serie (mq. circa)	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	27,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				25.000,00 €	25.000,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 2.500,00**

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: **€. 22.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

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:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

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

Millesimi condominiali: 1.372

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e

straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenti alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza rilevata è difforme (maggiore) da quella autorizzata e riportata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per poter sanare l'altezza difforme nel piano interrato andrà realizzato un controsoffitto strutturale al fine del raggiungimento dell'altezza massima consentita dal regolamento comunale. L'intervento dovrà interessare l'intero condominio. Nella determinazione del valore di mercato si è già tenuto conto delle spese da sostenere per la realizzazione delle opere di ripristino.

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

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: altra u.i.u. ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare

negozi al dettaglio

nella media 

nella media 

cinema
spazi verde
palestra

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera
cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 
nella media 
nella media 

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 (mq. circa)	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:

15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

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: €. **15.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **15.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 149 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.000,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 123

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: **€. 50,00**

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

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

Millesimi condominiali: **0.672**

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e

straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenziali al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

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 BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO COPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.60 m. circa.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 149 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- Coerenze: a nord: corsello box ad est: altra u.i.u. a sud: enti comuni ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	
spazi verde	nella media	
palestra	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto coperto (mq. circa)	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del

bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	POSTO				
	AUTO	16,00	0,00	7.000,00	7.000,00
	COPERTO				
				7.000,00 €	7.000,00 €

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: **€. 7.000,00**

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:

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: €. **7.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.430,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 153.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 153

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 153

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 153

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:	€. 50,00
--	----------

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

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

Millesimi condominiali:	0.546
-------------------------	-------

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che

hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità non è correttamente individuata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 153

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BEATO ANGELICO 3

POSTO AUTO SCOPERTO

DI CUI AL PUNTO A

POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: corsello box a sud: enti comuni ad ovest: enti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
cinema
spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

palestra

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato. Catastalmente l'unità non è correttamente individuata a causa dell'errato numero di posti auto presenti.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	POSTO				
	AUTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				5.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**570,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**4.430,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**4.430,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 167 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,18 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra u.i.u. a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 167.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 167

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 167

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 167

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:	€. 50,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	0.546

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che

hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non

rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	POSTO				
	AUTO	13,00	0,00	5.000,00	5.000,00
	SCOPERTO				
				5.000,00 €	5.000,00 €

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: **€. 5.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **5.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A POSTO AUTO SCOPERTO a BESANA IN BRIANZA Via Beato Angelico 3, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 496 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: Via Beato angelico n. 3, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: altra proprietà ad est: altra proprietà a sud: corsello box ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00
Data della valutazione:	10/02/2025

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 CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 03/08/2023 a firma di Richiesta esattoriale Ufficio di Ravenna ai nn. 794 di repertorio, iscritta il 09/08/2023 a Milano 2 ai nn. 116488/20175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: €. 56.612,58.

Importo capitale: €. 28.306,29.

Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 168.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/10/2012 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 25529/5715 di repertorio, iscritta il 24/10/2012 a Milano 2 ai nn. 105596/17973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 900.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 168

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2010 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 24040/4770 di repertorio, iscritta il 18/05/2010 a Milano 2 ai nn. 62838/14413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 1.260.000,00.

Importo capitale: €. 700.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 168

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/12/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23698/4570 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a Milano 2 ai nn. 161115/32765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 23504/4473 di repertorio, iscritta il 11/09/2009 a Milano 2 ai nn. 119731/23484, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19982/2765 di repertorio, iscritta il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24119/5419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

.

Importo ipoteca: €. 2.700.000,00.

Importo capitale: €. 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 27

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/02/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 1983 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41037/29595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Grava tra altri beni anche su: Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 496 sub. 168

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: €. 50,00

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

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

Millesimi condominiali: 0.462

Ulteriori avvertenze:

Condominio amministrato da: LG Studio Amministrazioni - Via Ugo Foscolo, 4 Fraz. Villa Raverio 20842 Besana in Brianza (MB) - Telefono 0362-283795.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'importo totale pari ad €. 41.719,00 andrà ripartito in quota tra le unità in capo alla società costruttrice (non concesse in locazione).

Durante il sopralluogo ed a seguito di colloquio con l'Amministratore del Condominio sono emerse problematiche importanti riguardanti il malfunzionamento dell'impianto di climatizzazione (estiva ed invernale) e di produzione di acqua calda sanitaria per le quali è stato deliberato di costituire un fondo spese straordinario pari ad Euro 100.000,00 per la riqualificazione della centrale termica.

A seguito dell'opposizione al decreto ingiuntivo da parte del condominio è stato incardinato presso il Tribunale di Monza ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo tra la ricorrente "Residenza Beato Angelico" ed il convenuto per la verifica della mancata realizzazione delle manutenzione ordinaria e straordinaria ed attività di controllo dell'impianto di climatizzazione.

Si è riscontrato altresì il mancato funzionamento degli ascensori a seguito di eventi atmosferici che hanno causato l'allagamento del piano interrato i cui costi per il ripristino degli impianti di risalita

sono stati preventivati in Euro 72.750,00.

E' stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura ed in corrispondenza dei balconi/terrazzi.

Nel regolamento condominiale viene precisato: "La società venditrice verserà il 20% delle spese generali (ad esclusione dell'assicurazione per le cui spese parteciperà per l'intero) delle unità di proprietà fino alla vendita delle stesse. Per le u.i. con i subalterni 11, 12, 24, 25, 23, 33, 32, 43, 44, 55, 54, 63, 62 posto al terzo piano (sottotetto), la società venditrice, si riserva la facoltà di eseguire in futuro le opere necessarie e pertinenti al recupero del sottotetto ai fini abitativi, senza autorizzazione da parte di assemblea ordinaria e straordinaria."

Si precisa altresì che a seguito di rilievi in loco i posti auto identificati catastalmente con i subalterni 151 e 174 non sono materialmente presenti a causa di un'errata divisione degli spazi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2006), con atto stipulato il 15/02/2006 a firma di Notaio Vallone di Monza ai nn. 19981/2764 di repertorio, registrato il 17/02/2006 a Monza 1 ai nn. 1719 serie 1T, trascritto il 18/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24118/12113.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/1989 fino al 15/02/2006), con atto stipulato il 26/07/1989 a firma di Notaio sasso di Besana Brianza ai nn. 13462/1662 di repertorio, trascritto il 04/08/1989 a Milano 2 ai nn. 68334/50746.

Il titolo è riferito solamente a Grava tra altro anche su: Besana Brianza, Fg. 29 mapp. 31 e mapp. 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 185/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali dei capannoni , presentata il 28/07/2006 con il n. 23870 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione, presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 08/02/2007 con il n. 4170 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

La possibilità edificatoria dell'area su cui insiste il fabbricato deriva dall'approvazione del

Programma integrato di intervento denominato "Area Ex Citterio". Convenzione Urbanistica per l'attuazione P.I.I. del 27.11.2006 ai nn. 21353/3184 a firma del Notaio Vallone di Monza registrata a Monza 1 n. 13338 serie 1T trascritto a Milano 2 il 22.12.2006 ai nn. 186185/9662 - 186186-9662.

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28.11.2016 avente per oggetto il parere favorevole alla facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento "Area ex-Citterio".

Denuncia di inizio attività **N. 21/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione - Formazione di nuovo tratto di fognatura acque meteoriche, presentata il 02/03/2009 con il n. 6521 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

Denuncia di inizio attività **N. 22/2007 var. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA del 08.02.2007 prot. 4170 - modifiche interne, in facciata e nel sottotetto non abitabile applicazione dell'art. 12 LR 33/2007., presentata il 08/02/2007 con il n. 4169 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469.

Attestazione di agibilità del 09.12.2011 prot. n. 39326.

Atto di cessione gratuita dell'area a favore del Comune di Besana Brianza a firma del Notaio Vallone del 20.12.2010 ai nn. 24384/4998, registrato a Monza, il 23.12.2010 al n. 17614 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 4.12.2010 ai nn. 158370/94176.

*Il giorno 13.05.2010 con atto a firma Notaio Vallone ai nn. 24038/4769 registrato a Monza il 21.05.2010 al n. 7035/1T, trascritto a Milano 2 il 26.05.2010 ai nn. 66343/39522 è stato stipulato atto di vincolo nel quale la società *** DATO OSCURATO *** in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione stipulata il 27.11.2006:*

- costituisce servitù di uso pubblico sull'accesso pedonale e sul porticato al piano terra, a servizio delle unità immobiliari destinate ad attività commerciali ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173;

- vincola alle unità immobiliari destinate ad attività commerciali, ubicate al piano terra dell'edificio in oggetto, censite al catasto fabbricati al foglio 9, mapp. 496, subalterni 171, 172 e 173, i posti auto al piano terra esterni alla recinzione individuati con i subalterni dal 64 al 71 compresi;

- vincola a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato, censite al catasto fabbricati al foglio 29, mapp. 496, subalterni dal 5 al 10, dal 14 al 22, dal 26 al 31, dal 34 al 42, dal 45 al 53 e dal 56 al 61 tutti compresi (appartamenti); subalterni 11, 12, 23, 24, 25, 32, 33, 43, 44, 54, 55, 62 e 63 (locali sottotetto); subalterni 171 - 172 - 173 (negozi) i restanti box e posti auto censiti ai subalterni dal 73 al 168 compresi e al sub. 174 del mapp. 496.

**** DATO OSCURATO *** , dà atto che i parcheggi di cui sopra non possono subire modificazioni nella destinazione d'uso e si obbliga ad individuare negli atti di vendita delle singole unità immobiliari i parcheggi pertinenziali alle stesse, nell'ambito di quanto prescritto dall'art. 41 sexies della L. 17/08/1942 n. 1150, per una superficie complessiva di 1.257,28 metri quadrati.*

Denuncia di inizio attività **N. 125/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 25/06/2010 con il n. 20342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Besana Brianza, Fg. 29 Mapp. 31 e 469

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto posto al piano interrato. L'unità immobiliare risulta di forma irregolare e di dimensioni ridotte.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Residenza Beato Angelico" a prevalente destinazione residenziale, di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ubicato in zona semicentrale del Comune di Besana Brianza, comoda con tutti i servizi.

L'accesso carraio all'unità lo si ha dalla Via Beato Angelico attraverso lo scivolo ed il corsello box condominiale.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

cancello: scorrevole realizzato in ferro con apertura elettrica. A monte dello scivolo è presente una barriera automatica completa di asta

nella media 

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
Posto auto scoperto (mq. circa)	11,00	x	100 %	=	11,00
Totale:	11,00				11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	POSTO				
	AUTO	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
	SCOPERTO				
				3.000,00 €	3.000,00 €

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: **€. 3.000,00**

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.000,00

data 10/02/2025

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA