



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

367/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO "IL MELOGRANO"

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:
Avv. Vismara Federico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Chiara Lorenza Colzani

CF: CLZCRL67H561625B
con studio in SEREGNO (MB) via Medici da Seregno, 28
telefono: 03621916954
fax: 03621916954
email: chiara.colzani@arccolzani.it
PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

RAM **RAMPA** a BRUGHERIO Via San Michele del Carso 3, frazione SAN DAMIANO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di rampa ad uso condominiale che dal piano terra porta al piano -1 corsello comune condominiale. La rampa è realizzata in calcestruzzo con superficie antisdrucciolevole (lunghezza 16,80m, larghezza 4,50m) e posta a ridosso dell'accesso carraio automatizzato, arretrato di via San Michele del Carso. La parte piana prima del cancello, rivestita in blocchi del tipo "autobloccante", ha la medesima larghezza e una lunghezza di circa 5,75m. Percorrendola si accede al piano interrato del fabbricato, comune a entrambi i corpi di fabbrica condominiali a destinazione residenziale. Lungo i lati è costeggiata: a ovest dalla muratura di confine di altra proprietà (mappali 80, 81, 428, 466 del medesimo foglio 1) mentre a est dal giardino e dalla muratura perimetrale del condominio di cui fa parte, denominato "LE VELE".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/-1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 427 (catasto fabbricati)
TRATTASI DI ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.800,00
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Trattasi di bene immobile identificabile fisicamente con RAMPA COMUNE CONDOMINIALE di accesso al piano interrato del condominio "Le Vele" in via San Michele del Carso.

Pur risultando libero trattasi di porzione ad uso comune del condominio (formato da due corpi di fabbrica separati) ed unico accesso carraio al piano interrato dei box. Categoria catastale: F/1

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:*

ATTO TRA VIVI, stipulata il 19/01/2005 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. 71327 di repertorio, trascritta il 04/02/2005 a Milano 2 ai nn. Registro generale n. 14293 Registro particolare n. 7308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Vincolo non aedificandi .

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Vincolo non aedificandi: ... "la soc. Brughiera Due F. SRL per sè ed aventi causa a qualunque titolo vincola a titolo di servitù non aedificandi per quanto risulta in eccedenza ai limiti di fabbricabilità imposti dal piano regolatore generale del comune di Brugherio gli immobili descritti in premessa." (n. 2 palazzine e autorimesse)

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

Trattasi di RAMPA CARRAIA CONDOMINIALE di accesso agli immobili (n. 2 palazzine + box e relativo corsello). Trattasi a tutti gli effetti di parte comune condominiale. L'identificazione catastale descrive il bene come "Area Urbana Rampa Carraia" e la Categoria di riferimento è F/1 - Aree urbane che non risultano legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ad altri gruppi. Il bene non risulta avere in carico nessuna spesa condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 26/09/2002 a firma di Gianemilio Franchini ai nn. 65060 di repertorio, trascritto il 02/10/2002 a BRUGHERIO ai nn. Registro generale n. 119484 Registro particolare n. 69309

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 26/09/2002 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 65060 di repertorio, registrato il 02/10/2002 a MILANO 2 ai nn. GEN 119484 PART 69309.

CONTRO: CAROZZI ROMANO 1/2 E CAROZZI VITTORIO 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **268/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di BRUGHIERA DUE F SRL - Edificazione di n. 2 palazzine e box a uso residenziale, presentata il 29/07/2002 con il n. 268 di protocollo, rilasciata il 09/04/2003 con il n. 12779 di protocollo, agibilità del 09/06/2005 con il n. 22179 di protocollo.

Domanda di agibilità presentata in data 05/04/2005 prot. 13289 - relativa alle seguenti pratiche edilizie 268/2002, 102/2004 e 335/2004 - Certificato di Agibilità per silenzio assenso in data 09/06/2005

D.I.A. ONEROSA N. **102/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Brughiera Due F SRL - Recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 06/04/2004 con il n. 13036 di protocollo, agibilità del 05/04/2005 con il n. 13289 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **335/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Brughiera Due F SRL, presentata il 23/12/2004 con il n. 48836 di protocollo, rilasciata il 30/03/2005 con il n. 669670673 di protocollo, agibilità del 05/04/2005 con il n. 13289 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero condominio

DIA N. 1 **VARIANTE alla 268/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN VILLINO E BOXES, presentata il 23/01/2004 con il n. 2625 di protocollo

DIA N. 2 **VARIANTE alla 268/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE AL SOTTOTETTO NON ABITABILE, presentata il 18/02/2004 con il n. 6282 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT**, n. 91 del 14/12/17 **VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE**, n. 92 del 4/10/21 **CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**, N. 56 del 28/6/22 **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. **COMMA b.** Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Il titolo è riferito solamente al RAMPA. Classe di sensibilità paesistica ALTA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile in oggetto risulta essere una RAMPA CARRAIA CONDOMINIALE di accesso agli

immobili (n. 2 palazzine + box e relativo corsello). Trattasi a tutti gli effetti di parte comune condominiale. L'identificazione catastale descrive il bene come "Area Urbana Rampa Carraia" e la Categoria di riferimento è F/1 - Aree urbane che non risultano legate ad alcuna unità immobiliare appartenente ad altri gruppi.

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Rampa Condominiale corrispondente al bene oggetto della presente relazione - Lotto 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Rampa Condominiale corrispondente al bene oggetto della presente relazione - Lotto 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Rampa Condominiale corrispondente al bene oggetto della presente relazione - Lotto 1

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

BENI IN BRUGHERIO VIA SAN MICHELE DEL CARSO 3, FRAZIONE SAN DAMIANO

RAMPA

DI CUI AL PUNTO RAM

RAMPA a BRUGHERIO Via San Michele del Carso 3, frazione SAN DAMIANO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di rampa ad uso condominiale che dal piano terra porta al piano -1 corsello comune condominiale. La rampa è realizzata in calcestruzzo con superficie antiscivolo (lunghezza 16,80m, larghezza 4,50m) e posta a ridosso dell'accesso carrai automatizzato, arretrato di via San Michele del Carso. La parte piana prima del cancello, rivestita in blocchi del tipo "autobloccante", ha la medesima larghezza e una lunghezza di circa 5,75m. Percorrendola si accede al piano interrato del fabbricato, comune a entrambi i corpi di fabbrica condominiali a destinazione residenziale. Lungo i lati è costeggiata: a ovest dalla muratura di confine di altra proprietà (mappali 80, 81, 428, 466 del medesimo foglio 1) mentre a est dal giardino e dalla muratura perimetrale del condominio di cui fa parte, denominato "LE VELE".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/-1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 427 (catasto fabbricati)

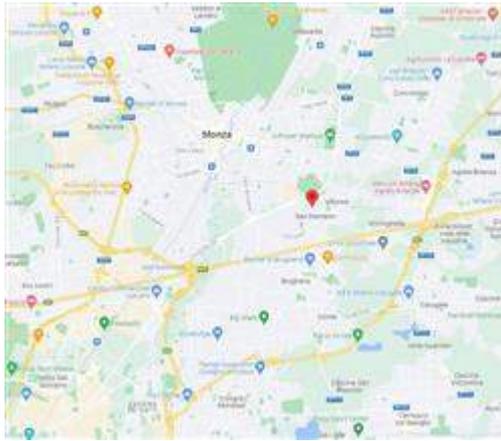
TRATTASI DI ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 400m
 autostrada distante 1 Km
 aeroporto distante 20 Km
 metropolitana distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:



luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

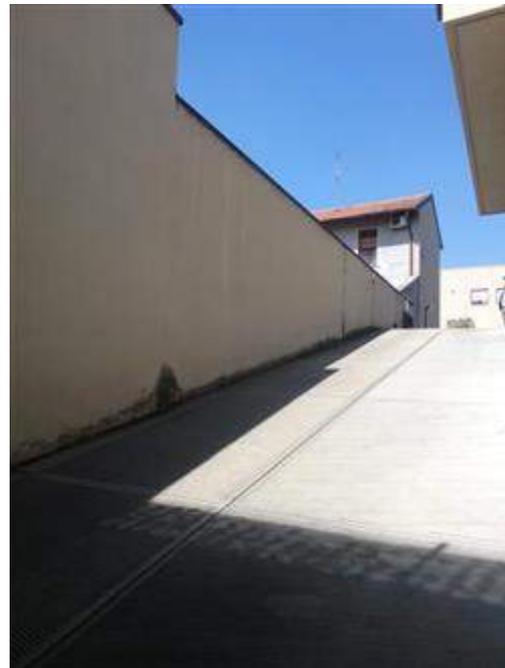
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di rampa di accesso ai box, aperta e non dotata di riscaldamento, non risulta necessaria la certificazione energetica.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

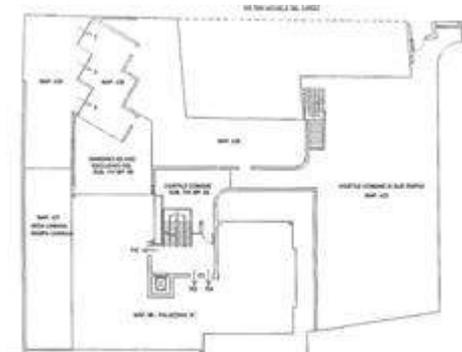


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RAMPA DI ACCESSO AI BOX	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/06/2023

Fonte di informazione: DPR 23/03/1998 N. 138, ALLEGATO C

Descrizione: RAMPA CONDOMINIALE

Indirizzo: VIA SAN MICHELE DEL CARSO

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 12.800,00 pari a 160,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 12.800,00 pari a 160,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.800,00 pari a: 160,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.800,00 pari a: 160,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Come da tabelle OMI, anno 2022, semestre 2, è stato considerato il valore delle "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" con valore a mq pari a € 1.600,00 e considerato un coefficiente di ragguaglio della superficie omogeneizzata del 10% per un importo di €/mq 160,00, come indicato nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.800,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.800,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.800,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com'è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
RAM	RAMPA	80,00	0,00	12.800,00	12.800,00
				12.800,00 €	12.800,00 €

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: **€. 12.800,00**

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: **€. 12.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

36 box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 36 (catasto fabbricati), piano: -1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.722,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.722,50
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE)

PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 257,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 161,32
Millesimi condominiali:	6,10

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di Denuncia di Legge, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/10/2008 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RAC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE

FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. 1 **VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT**, n. 91 del 14/12/17 **VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE**, n. 92 del 4/10/21 **CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**, N. 56 del 28/6/22 **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. **COMMA b.** Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica **MEDIA**. Classificazione acustica: **CLASSE II**: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in

cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla mancanza del pilastro all'interno della pratica comunale ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 36

box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della

proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".
Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

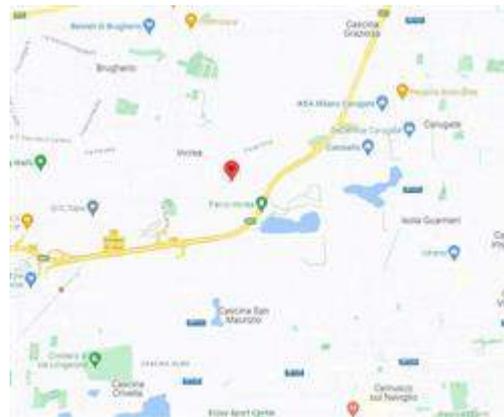
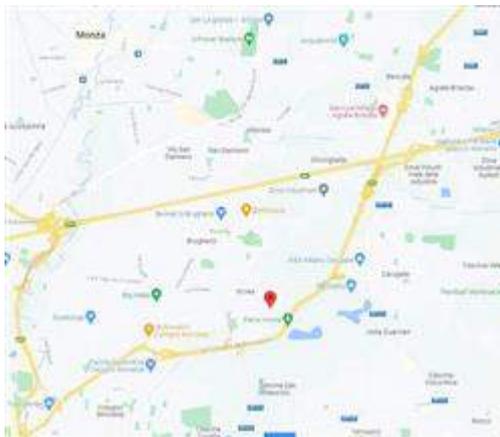
- foglio 37 particella 425 sub. 36 (catasto fabbricati), piano: -1

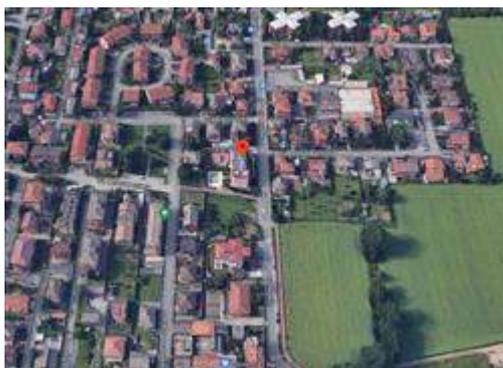
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



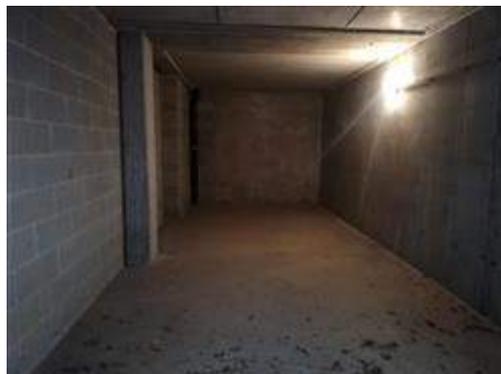
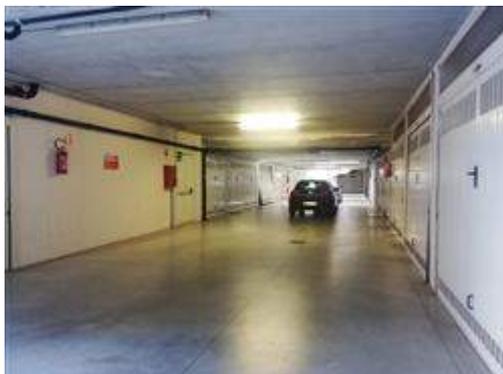
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

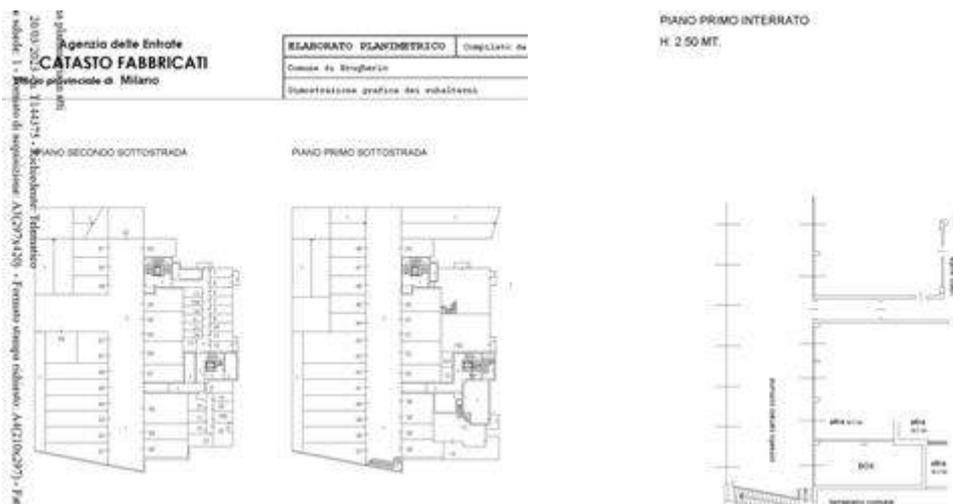
Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102471338/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Torazza, 16 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102013460/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Viale Europa ,22/34 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93933984/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Piero Maroncelli Brugherio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101408795/>

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Consistenza	25,00	14,00	15,00	13,00	13,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.214,29	840,00	1.230,77	923,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	840,00	840,00	840,00	840,00
	minimo				

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	9.240,00	8.400,00	10.080,00	10.080,00
Prezzo corretto	24.540,00	21.000,00	24.480,00	22.080,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.025,00**

Divergenza: 14,43% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 921,00 = **23.025,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Minor valore per posizione a fine corsello, adiacente alla scala di sicurezza con difficoltà di manovra	-2.302,50
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.722,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.722,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
36	box singolo	25,00	0,00	20.722,50	20.722,50
				20.722,50 €	20.722,50 €

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: **€. 20.722,50**

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: **€. 20.722,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

38 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 38 (catasto fabbricati), piano: -1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Data della valutazione:	08/01/2024

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 01/07/2015, con scadenza il 30/06/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 900,00 annuo.

Il contratto è stato tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6

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:*

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL

SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 371,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 185,78
Millesimi condominiali:	7,32

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e

allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.
CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. 1 VARIANTE alla 93/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. 2 VARIANTE alla 93/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante

a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 e D2 compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla mancanza del pilastro all'interno della pratica comunale ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a subalterno oggetto di pignoramento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 38

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente

accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 38 (catasto fabbricati), piano: -1

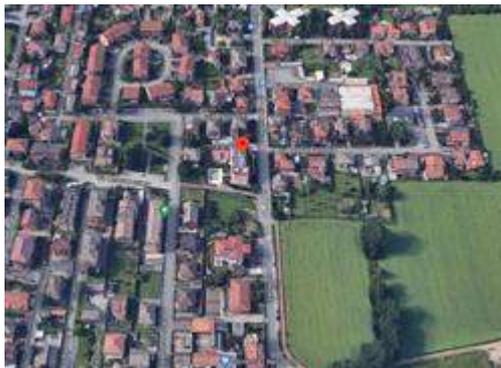
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box doppio in lunghezza è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

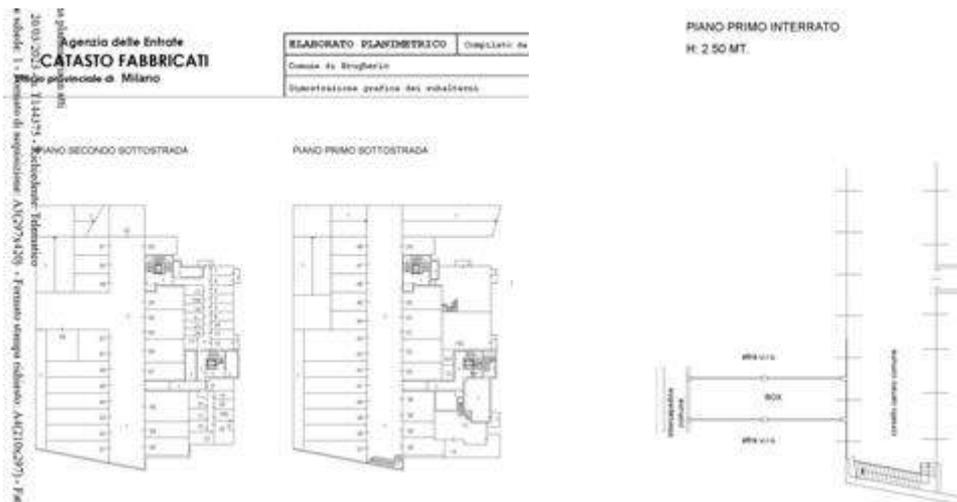


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 32
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Viale Lombardia
 Superfici principali e secondarie: 31
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 28
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto	35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.242,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.242,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
38	box doppio	30,00	0,00	27.242,19	27.242,19
				27.242,19 €	27.242,19 €

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: **€. 27.242,19**

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:	€. 27.242,19

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

40 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 40 (catasto fabbricati), piano: -1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUIGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 294,15
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 108,90
Millesimi condominiali:	7,32

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di Denuncia di Legge, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 40

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 40 (catasto fabbricati), piano: -1

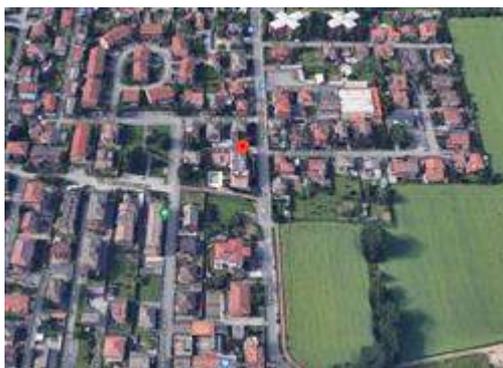
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box doppio in lunghezza è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

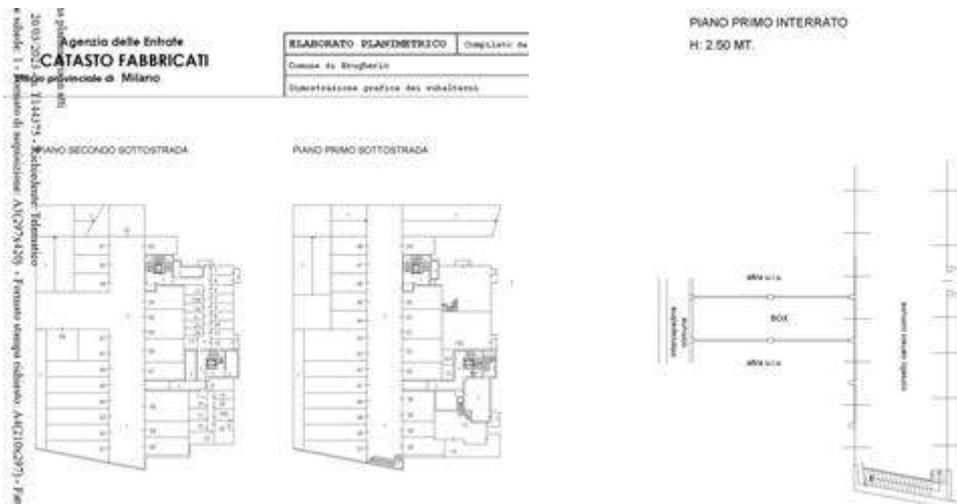


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto		35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.242,19
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.242,19

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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

40	box doppio	30,00	0,00	27.242,19	27.242,19
				27.242,19 €	27.242,19 €

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: **€. 27.242,19**

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: **€. 27.242,19**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

42 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 42 (catasto fabbricati), piano: -1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 371,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 185,78
Millesimi condominiali:	7,32

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/10/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER

SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. 1 **VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 42

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 42 (catasto fabbricati), piano: -1

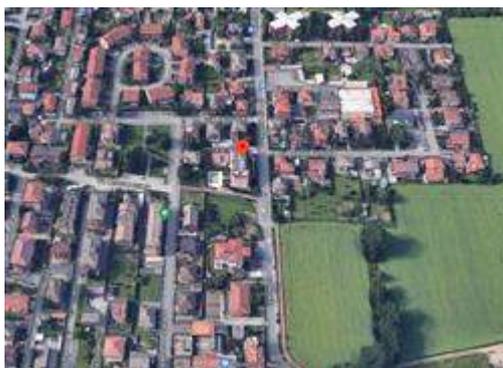
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



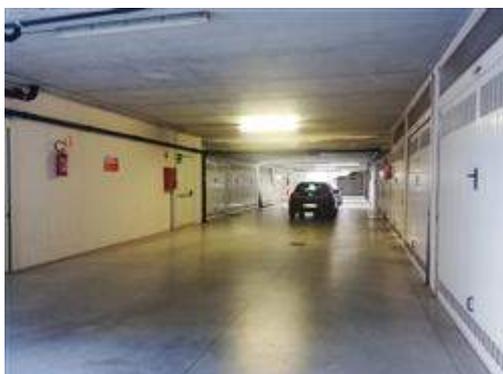
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box doppio in lunghezza è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

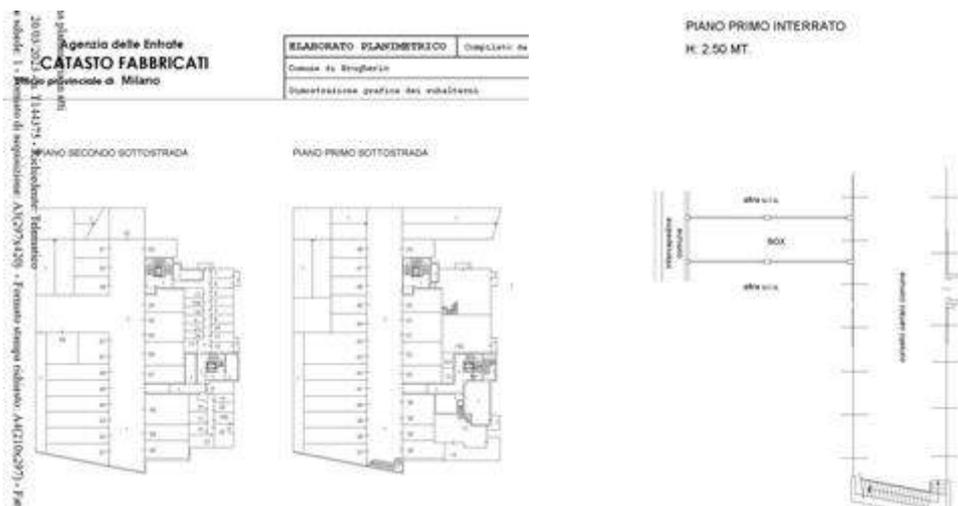


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto		35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.242,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.242,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com'è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
42	box doppio	30,00	0,00	27.242,19	27.242,19
				27.242,19 €	27.242,19 €

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: **€. 27.242,19**

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: **€. 27.242,19**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

45 box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 45 (catasto fabbricati), piano: -1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

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:	€. 15.464,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.464,96
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE)

PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 197,95
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 99,13
Millesimi condominiali:	3,91

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. 1 VARIANTE alla 93/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. 2 VARIANTE alla 93/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n.

10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistenti parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 45

box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 45 (catasto fabbricati), piano: -1

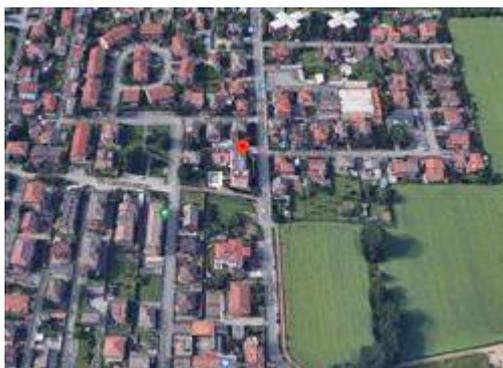
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Incea, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

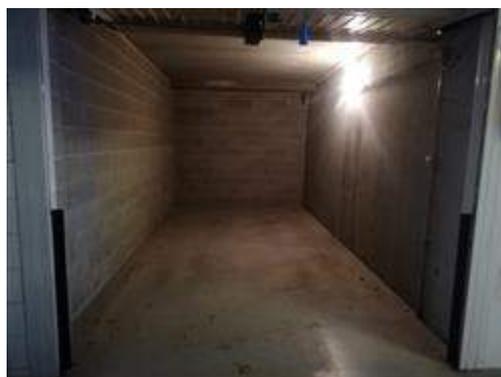
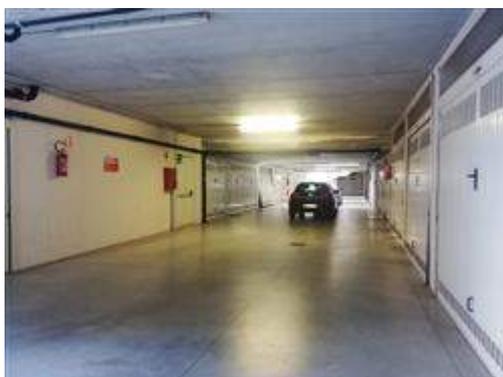


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Trattandosi di box non dotato di riscaldamento e dunque non dotato di requisiti di abitabilità, non risulta necessario attestato di certificazione energetica.

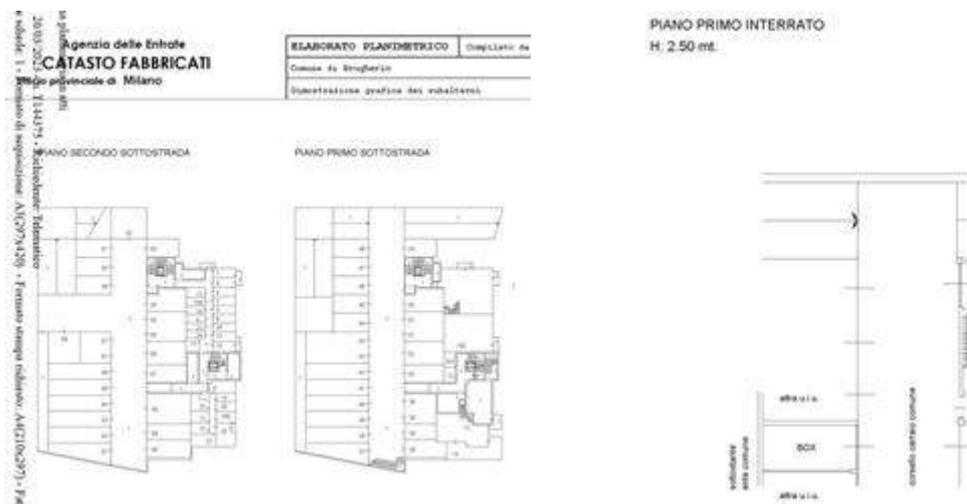


CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO DI AMPIA METRATURA	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102471338/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Torazza, 16 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102013460/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Viale Europa ,22/34 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93933984/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Piero Maroncelli Brugherio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101408795/>

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Consistenza	16,00	14,00	15,00	13,00	13,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.214,29	840,00	1.230,77	923,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	840,00	840,00	840,00	840,00
-----------------	------------------------	--------	--------	--------	--------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.680,00	840,00	2.520,00	2.520,00
Prezzo corretto	16.980,00	13.440,00	16.920,00	14.520,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.465,00**

Divergenza: 20,85% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 966,56 = **15.464,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.464,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.464,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
45	box singolo	16,00	0,00	15.464,96	15.464,96
				15.464,96 €	15.464,96 €

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: **€. 15.464,96**

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:	€. 15.464,96

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

51 box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 51 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.430,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.430,50
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUIGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL

PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 216,90
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 108,18
Millesimi condominiali:	4,12

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si

intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. 1 VARIANTE alla 93/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. 2 VARIANTE alla 93/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. 257/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. 1 **VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT**, n. 91 del 14/12/17 **VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE**, n. 92 del 4/10/21 **CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**, N. 56 del 28/6/22 **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. **COMMA b.** Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica **MEDIA**. Classificazione acustica: **CLASSE II**: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i

dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla mancanza del pilastro all'interno della pratica comunale ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 51

box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 51 (catasto fabbricati)

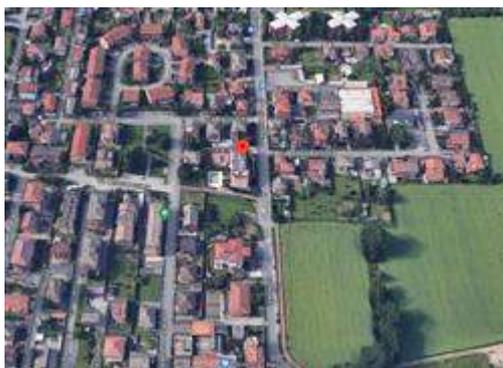
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

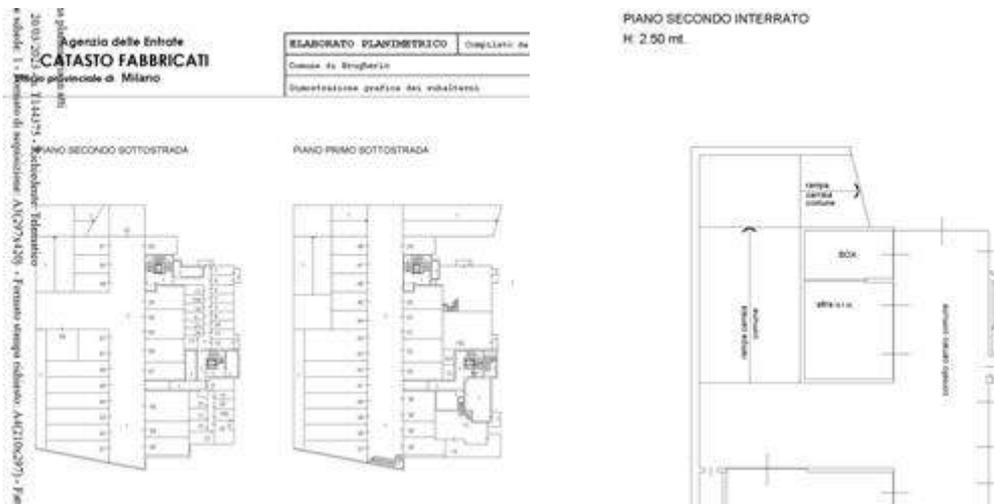


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102471338/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Torazza, 16 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102013460/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Viale Europa ,22/34 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93933984/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Piero Maroncelli Brugherio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101408795/>

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Consistenza	18,00	14,00	15,00	13,00	13,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.214,29	840,00	1.230,77	923,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	840,00	840,00	840,00	840,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		3.360,00	2.520,00	4.200,00	4.200,00
Prezzo corretto		18.660,00	15.120,00	18.600,00	16.200,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.145,00**

Divergenza: 18,97% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione

sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora “un’incertezza concreta” come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 952,50 = **17.145,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Minor valore per posizione a fine corsello con difficoltà di manovra	-1.714,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.430,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.430,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
51	box singolo	18,00	0,00	15.430,50	15.430,50
				15.430,50 €	15.430,50 €

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: **€. 15.430,50**

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: **€. 15.430,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

54 box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo di ampie dimensioni, poco meno di un box doppio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 54 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.864,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.864,88
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:*

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE)

PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 313,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 156,26
Millesimi condominiali:	6,01

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENICIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DERIVANTE DA ROGITO NOTAIO GIANEMILIO FRANCHINI (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.
CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla mancanza del pilastro all'interno della pratica comunale ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 54

box singolo a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box singolo di ampie dimensioni, poco meno di un box doppio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

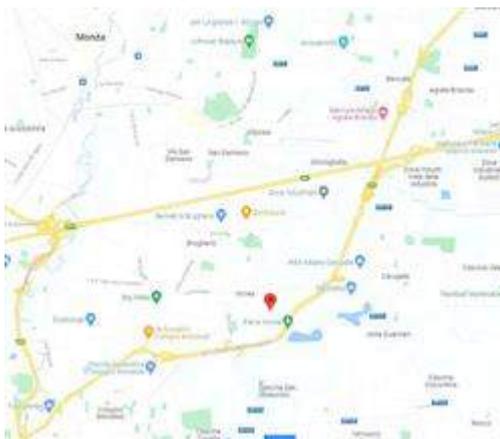
- foglio 37 particella 425 sub. 54 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Incea, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

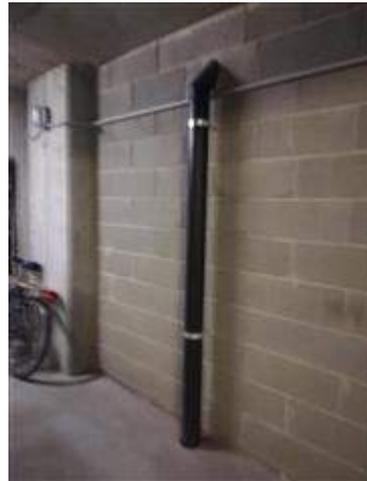
Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Si evidenzia la presenza di una servitù di passaggio condominiale costituita dallo scarico pluviale verticale posto sul lato destro, a ridosso della muratura confinante con box di altra proprietà.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

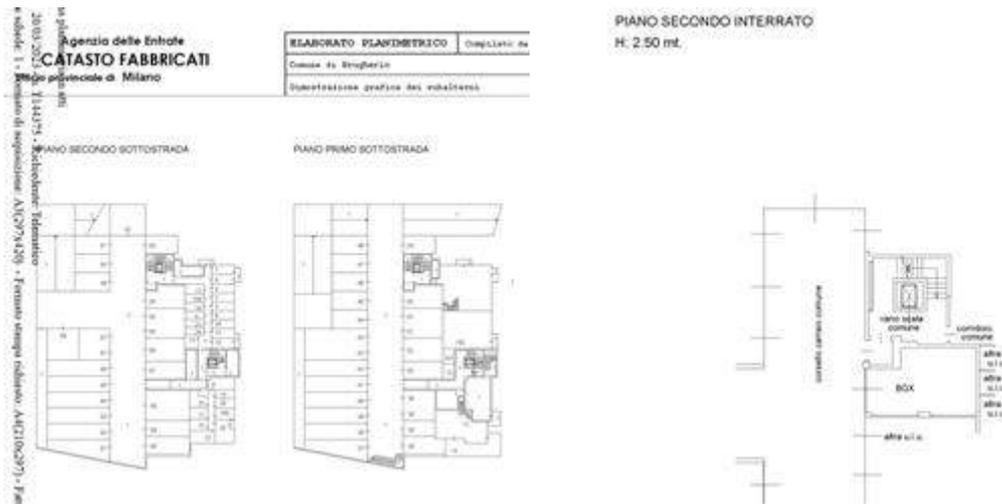


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO DI AMPIA METRATURA	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102471338/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Torazza, 16 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102013460/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Viale Europa ,22/34 Brugherio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93933984/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Piero Maroncelli Brugherio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101408795/>

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Consistenza	26,00	14,00	15,00	13,00	13,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.214,29	840,00	1.230,77	923,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	840,00	840,00	840,00	840,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	10.080,00	9.240,00	10.920,00	10.920,00
Prezzo corretto	25.380,00	21.840,00	25.320,00	22.920,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.865,00**

Divergenza: 13,95% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 917,88 = **23.864,88**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Presenza di servitù relativa a tubazione scarichi condominiali	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.864,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.864,88**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
54	box singolo	26,00	0,00	23.864,88	23.864,88
				23.864,88 €	23.864,88 €

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: **€. 23.864,88**

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:	€. 23.864,88

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

61 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza con forma trapezoidale, posto ultimo in posizione fondo corsello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 61 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.728,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.728,74
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUIGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 437,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 255,93
Millesimi condominiali:	6,94

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 + 1/3 + 1/3, in forza di SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE

FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. 1 **VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT**, n. 91 del 14/12/17 **VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE**, n. 92 del 4/10/21 **CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**, N. 56 del 28/6/22 **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. **COMMA b.** Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica **MEDIA**. Classificazione acustica: **CLASSE II**: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in

cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla mancanza del pilastro all'interno della pratica comunale ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 61

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza con forma trapezoidale, posto ultimo in posizione fondo corsello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 61 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Incea, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



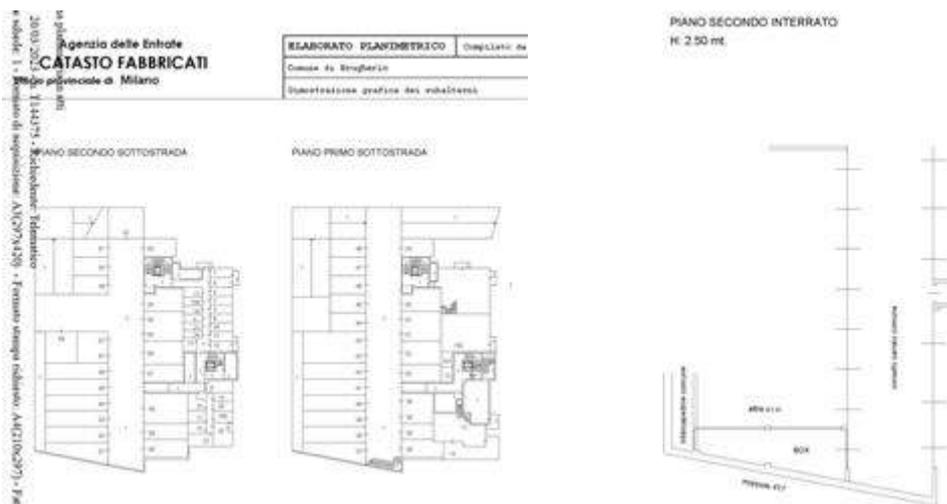


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 32
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Viale Lombardia
 Superfici principali e secondarie: 31
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 28
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto	35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Minor valore per posizione a fine corso e conformazione	-1.513,46
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.728,74

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.728,74

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
61	box doppio	30,00	0,00	25.728,74	25.728,74
				25.728,74 €	25.728,74 €

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:	€. 25.728,74
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:	€. 25.728,74

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

63 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 63 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Data della valutazione:	08/01/2024

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 anni, stipulato il 01/04/2022, con scadenza il 31/03/2028 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.200 + iva

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:

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 437,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 255,93
Millesimi condominiali:	6,94

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE

FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. 1 **VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT**, n. 91 del 14/12/17 **VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE**, n. 92 del 4/10/21 **CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**, N. 56 del 28/6/22 **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. **COMMA b.** Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica **MEDIA**. Classificazione acustica: **CLASSE II**: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in

cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 63

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 63 (catasto fabbricati)

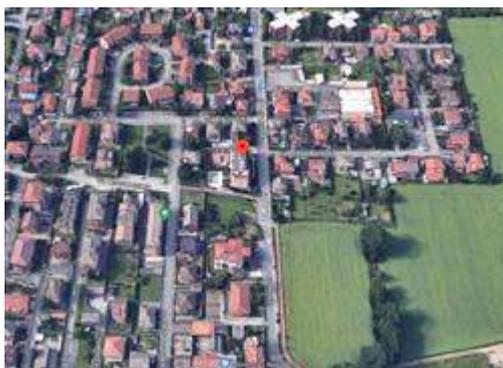
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box doppio in lunghezza è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



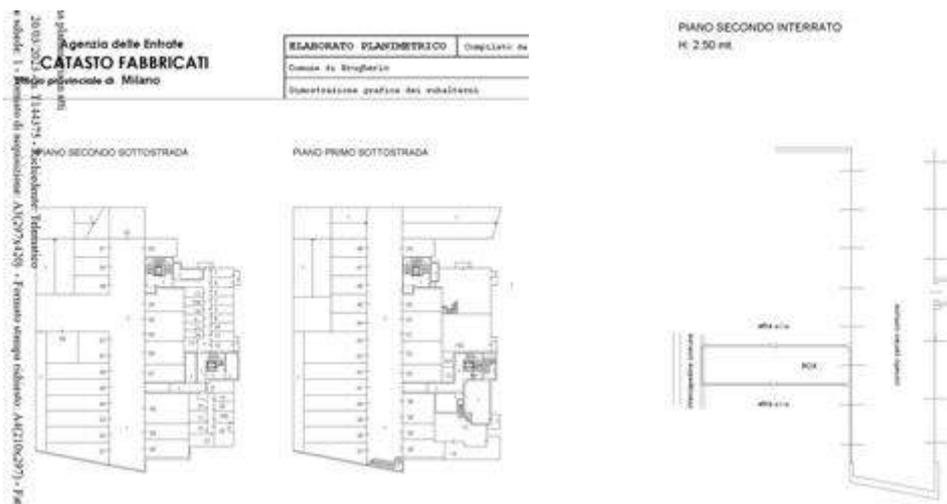


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 32
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Viale Lombardia
 Superfici principali e secondarie: 31
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 28
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto	35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.242,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.242,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
63	box doppio	30,00	0,00	27.242,19	27.242,19
				27.242,19 €	27.242,19 €

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: **€. 27.242,19**

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:	€. 27.242,19

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

64 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 64 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUIGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 437,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 255,93
Millesimi condominiali:	6,94

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 64

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 64 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box doppio in lunghezza è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



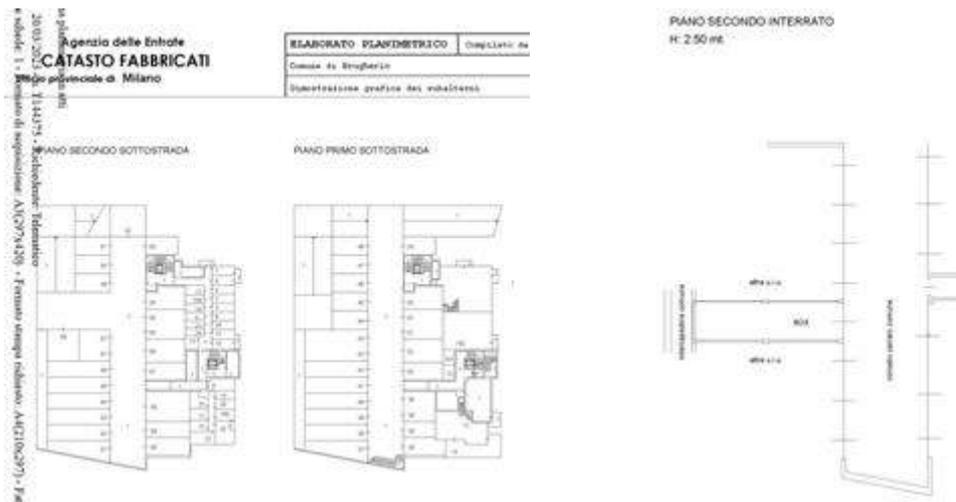


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 32
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Viale Lombardia
 Superfici principali e secondarie: 31
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 28
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto	35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.242,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.242,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
64	box doppio	30,00	0,00	27.242,19	27.242,19
				27.242,19 €	27.242,19 €

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: **€. 27.242,19**

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:	€. 27.242,19

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

66 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 66 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.242,19
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUIGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 387,61
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 206,35
Millesimi condominiali:	6,94

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE

FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. 1 **VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 **VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT**, n. 91 del 14/12/17 **VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE**, n. 92 del 4/10/21 **CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE**, N. 56 del 28/6/22 **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. **COMMA b.** Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica **MEDIA**. Classificazione acustica: **CLASSE II**: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in

cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 66

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 66 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box doppio in lunghezza è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



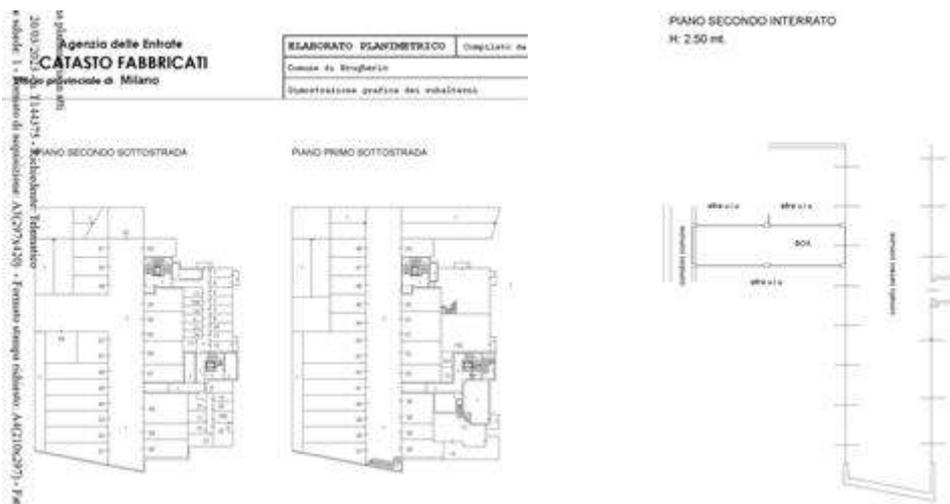


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 32
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Viale Lombardia
 Superfici principali e secondarie: 31
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio
 Superfici principali e secondarie: 28
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	30,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-1.785,71	-892,86	1.785,71
Prezzo corretto	35.214,29	28.807,14	26.785,71

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.269,05**

Divergenza: 23,94% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 1.008,97 = **30.269,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per box doppio in lunghezza	-3.026,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.242,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.242,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
66	box doppio	30,00	0,00	27.242,19	27.242,19
				27.242,19 €	27.242,19 €

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: **€. 27.242,19**

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:	€. 27.242,19

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

67 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 67 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.161,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.161,82
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 373,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 186,33
Millesimi condominiali:	7,17

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 67

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 67 (catasto fabbricati)

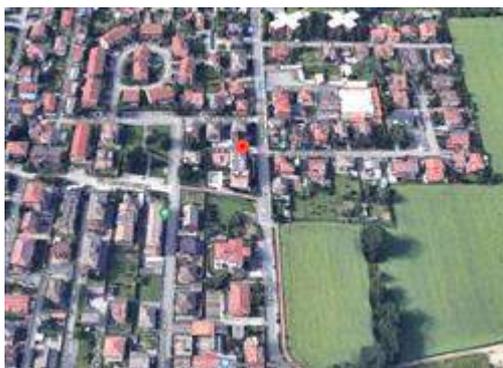
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

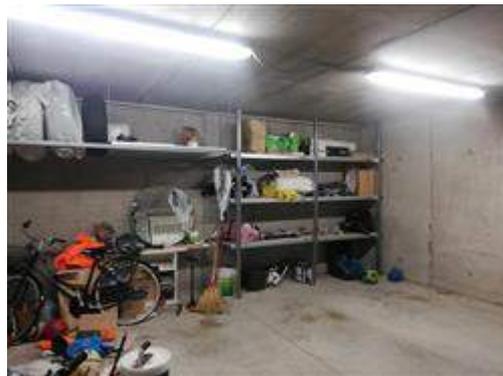
Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



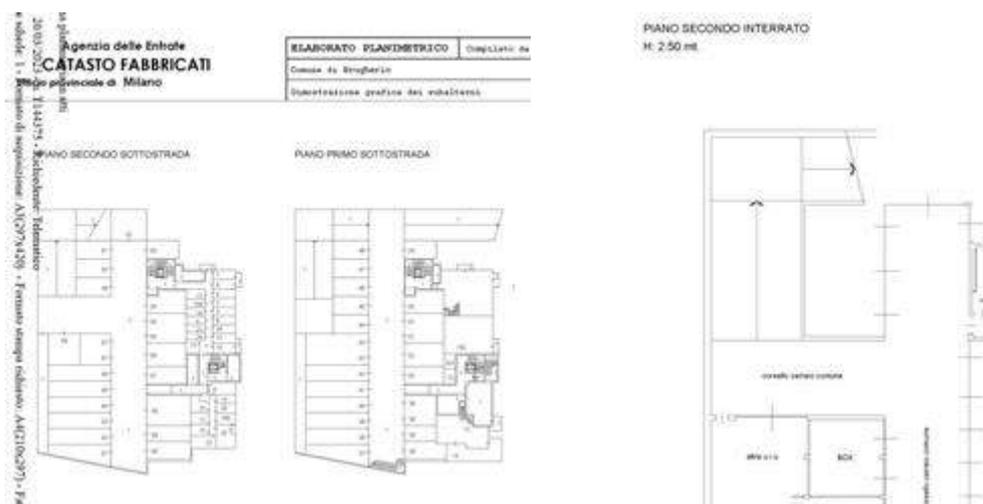


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX DOPPIO	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Tre Re, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Dante Alighieri, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00

Consistenza	31,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-892,86	0,00	2.678,57
Prezzo corretto		36.107,14	29.700,00	27.678,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **31.161,90**

Divergenza: 23,34% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 1.005,22 = **31.161,82**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.161,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.161,82**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
67	box doppio	31,00	0,00	31.161,82	31.161,82
				31.161,82 €	31.161,82 €

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: **€. 31.161,82**

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: **€. 31.161,82**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

68 box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio di ampie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 425 sub. 68 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.161,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.161,82
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da oggetti vari. La proprietà non ha fornito il nominativo dell'occupante.

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:*

COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE, stipulata il 16/04/2007 a firma di Notaio Gianemilio Franchini ai nn. REP 76300 RACC 15899 di repertorio, trascritta il 26/04/2007 a MONZA 2 ai nn. 3826 serie 1T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi.

COSTITUZIONE DI SERVITU'. La Sig.ra LUGIA ORIANI anche in rappresentanza di FERNANDO BRUGALI e con il consenso del Comune di Brugherio costituiscono servitù non aedificandi a favore dei mappali 737, 759, 756, 758 del foglio 27 consentendo alla Società BRUGHIERA DUE F srl di fruire di una ulteriore volumetria di 3.006 mc per edificare sul mappale 161 del foglio 37. I mappali di proprietà

ATTO DI VINCOLO UNILATERALE E ASSERVIMENTO, stipulata il 27/07/2007 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 76632 RACC 16143 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a MONZA 2 ai nn. 10368, trascritta il 03/08/2007 a MILANO 2 ai nn. GEN 129412 PART 68322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di BARASSI LUCA ai nn. 15792/7836 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

NOTE: LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE DEBITRICE UN'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELL'IMPORTO DI EURO 500.000,00 (CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A TEMPO INDETERMINATO. LA FACOLTA' DI RECESSO, SALVE LE IPOTESI DI RISOLUZIONE IMMEDIATA DI CUI ALL'ART. 3 DEL TITOLO, POTRA' ESSERE ESERCITATA DALLE PARTI, CON PREAVVISO DI 10 (DIECI) GIORNI, SOLO DECORSI 19 (DICIANNOVE) MESI DALLA DATA ODIERNA E COMUNQUE IL TERMINE TEMPORALE PREVISTO DALL'ART. 15 DEL D.P.R. N. 601/1973, PENA LA PERDITA DEI BENEFICI FISCALI GODUTI AI SENSI DEL MEDESIMO D.P.R. 601/1973, CON CONSEGUENZIALE RECUPERO DELLA MAGGIORE IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DI LEGGE. SULL'ESPOSIZIONE DEBITORIA DECORRERANNO INTERESSI COMMISURATI ALLA MEDIA DEL TASSO EURIBOR/360 ("EURO INTERBANK OFFERED RATE" DIVISORE 360, RILEVATO DA "EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" E PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE", OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO) A TRE MESI DEL MESE PRECEDENTE, AUMENTATA DI UNO SPREAD ANNUALE PARI A 5 (CINQUE) PUNTI. IL TASSO ATTUALMENTE IN VIGORE E' PERTANTO PARI AL 5 (CINQUE) PER CENTO NOMINALE ANNUO (5,095 (CINQUE VIRGOLA ZERO NOVANTACINQUE) PER

CENTO EFFETTIVO ANNUO PER EFFETTO DELLA CAPITALIZZAZIONE). LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO DI MORA, DA CORRISPONDERE IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, SARA' PARI AL 2,60 (DUE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO ANNUO OLTRE IL TASSO CONVENUTO, E QUINDI PARI ATTUALMENTE AL 7,60 (SETTE VIRGOLA SESSANTA) PER CENTO, E COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO PREVISTO DALLE VIGENTI NORME DI LEGGE, E SI APPLICHERA' DAL GIORNO IN CUI DETTE SOMME SONO ESIGIBILI A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. IN CASO DI INADEMPIMENTO DI UNA QUALUNQUE DELLE OBBLIGAZIONI POSTE A CARICO DELLA PARTE DEBITRICE - CHE HANNO TUTTE CARATTERE ESSENZIALE - LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO DI DIRITTO IL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 1456 C.C., CON CONSEGUENTE POSSIBILITA' DI PRETENDERE L'IMMEDIATA RESTITUZIONE DEL CAPITALE DOVUTO, DEGLI INTERESSI SPETTANTI, DEGLI ACCESSORI E DI TUTTE LE EVENTUALI SPESE, SENZA NECESSITA' DI DIFFIDA O DI COSTITUZIONE IN MORA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 373,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 186,33
Millesimi condominiali:	7,17

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 08/05/2003 a firma di DENUNCIA DI LEGGE, registrato il 05/11/2003 a MONZA ai nn. 25/28/3, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 147883 PART 93829.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, registrato il 05/07/2006 a MONZA 2 ai nn. 6296, trascritto il 06/07/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 106189 PART 55498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 29/06/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 75582 RACC 15407 di repertorio, trascritto il 08/07/2011 ai nn. GEN 77608 PART 44925.

CONTRO NAVA GIUSEPPE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO, presentata il 20/04/2007 con il n. 15711 di protocollo, rilasciata il 08/08/2007 con il n. 30486 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 02/05/2008 con il n. 17407 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla 93/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici, dest. d'uso, categoria e sagoma dell'edificio, presentata il 18/02/2010 con il n. 5797 di protocollo, agibilità del 25/03/2010 con il n. 10334 di protocollo

DIA N. **257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE E REALIZZAZIONE OPERE ROVVISIONALI NEL TERRENO PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 29/11/2006 con il n. 43175 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla 257/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE PROVVISORIALI PER SUCCESSIVO SCAVO, presentata il 27/07/2007 con il n. 29496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA b. Riguardano aree a prevalenza residenziale esistente parzialmente edificate, nelle quali si ravvisa la presenza di volumi residui o aree libere, di organismi edilizi suscettibili di sostituzione e/o di completamento. Gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto residenziale e della morfologia urbana, alla ricomposizione del disegno urbano sia mediante la nuova edificazione, sia mediante il recupero ed il miglior utilizzo dei fabbricati esistenti. Sono ammesse tutte le categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia. Sono ammesse le funzioni residenziali R1 e R2, turistico/ricettive H1 e H2, funzione produttiva/direzionale D1 se compatibile con la residenza, D8, D9, D10, D11 limitata mente alle strutture teatrali, commerciale C1 e C4, agricola/rurale, ognuna con parametri e indici subordinati alla presente zona.. Classe di sensibilità paesistica MEDIA. Classificazione acustica: CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA INCREA 34, FRAZIONE INCREA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO 68

box doppio a BRUGHERIO VIA INCREA 34, frazione INCREA, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Increa 34. Trattasi di box doppio di ampie dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

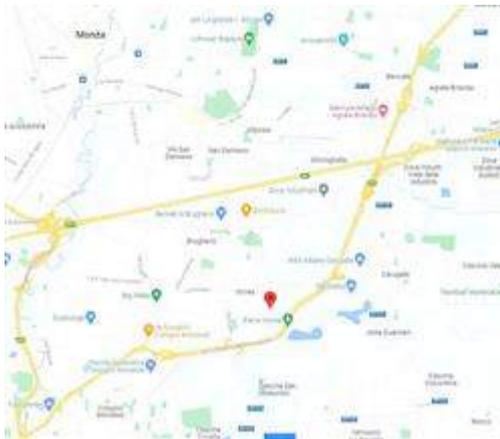
- foglio 37 particella 425 sub. 68 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Increa, Cascina S. Ambrogio, Chiesa di Santa Maria Immacolata.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione e di serranda motorizzata.

La zona comune dei box è dotata di lancia antincendio ed estintori posti su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



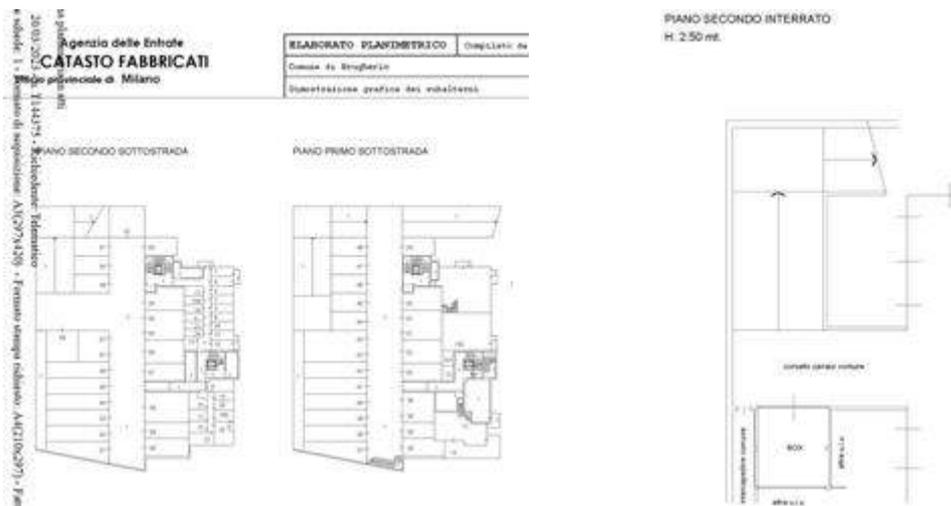


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
BOX SINGOLO DI AMPIA METRATURA	31,00	x 100 %	= 31,00
Totale:	31,00		31,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101536161/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: via Tre Re, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 32

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 1.156,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99571128/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 1.064,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 958,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/78977143/>

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: via Dante Alighieri, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	37.000,00	29.700,00	25.000,00
Consistenza	31,00	32,00	31,00	28,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.156,25	1.064,52	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	892,86	892,86	892,86

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		37.000,00	29.700,00	25.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-892,86	0,00	2.678,57
Prezzo corretto		36.107,14	29.700,00	27.678,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **31.161,90**

Divergenza: 23,34% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 1.005,22 = **31.161,82**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.161,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.161,82**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
68	box doppio	31,00	0,00	31.161,82	31.161,82
				31.161,82 €	31.161,82 €

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: **€. 31.161,82**

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: **€. 31.161,82**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

122 posto auto a BRUGHERIO VIA MONTE CERVINO 52, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Monte Cervino 52. Trattasi di posto auto ampio e aperto su due lati; sul fronte è presente lo spazio di areazione che contribuisce ad aerare l'intera zona box/posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 418 sub. 122 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

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:	€. 3.459,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.459,20
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO, stipulata il 28/05/2012 a firma di Notaio LUCA BARASSI ai nn. REP 10780 RACC 5474 di repertorio, registrata il 26/06/2012 a MILANO 1 ai nn. 23008 serie 1T, trascritta il 27/06/2012 a MILANO 2 ai nn. GEN 65524 PART 44623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI.

La Convenzione, con scadenza a 30 anni dalla sottoscrizione, riferita al lotto PAV 12010, SCHEDA 7, S. CRISTOFORO, avente ad oggetto il mappale 418, stabilisce: caratteristiche dell'edificio, dimensionamenti, prescrizioni, modalità e termini di attuazione, prezzo di vendita, note per modifiche, migliorie e successivi trasferimenti. Questi ultimi in particolare, potranno avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 11 della presente convenzione e secondo quanto stabilito dall'art. 8, in quanto trattasi di box pertinenziali agli appartamenti. Qualora i box risultino in eccedenza, gli stessi potranno essere venduti ad acquirenti di alloggi realizzati nell'ambito di Piani di Zona o di edilizia convenzionata.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 84,74
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 275,41
Millesimi condominiali:	2

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 02/12/2010 a firma di Notaio LUCA BARASSI ai nn. REP 8846 RACC 4425 di repertorio, registrato il 28/12/2010 a MILANO 1 ai nn. SERIE 1 T N 22997

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 02/12/2010 ai nn. REP 8846 RAC 4425 di repertorio, registrato il 29/12/2010 ai nn. GEN 160721 PART 95660

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di CONVENZIONE EDILIZIA, con atto stipulato il 25/05/2010 a firma di Notaio CARLO MUSSI ai nn. REP 69836 RAC 16725 di repertorio.

CONTRO IMMOBILIARE POLO SRL

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI, con atto stipulato il 25/05/2010 a firma di Notaio CARLO MUSSI ai nn. REP 69836 RAC 16725 di repertorio.

CONTRO IMMOBILIARE POLO SRL

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 09/11/2005, registrato il 31/05/2006 a MONZA ai nn. 80/62/6, trascritto il 21/10/2008 ai nn. GEN 158475 PART 102003.

CONTRO BESTETTI ANNA 1/4 N.B. Il Sig. Egidio Lombardi, coniuge della De Cuius, rinuncia all'eredità con atto del Notaio Luca Zona in data 18/05/2006 rep. 15391 rac 8512

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', con atto stipulato il 18/05/2006 a firma di Notaio LUCA ZONA ai nn. REP 15392 RAC 8513 di repertorio, registrato il 31/05/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 83521 PART 43091.

CONTRO BESTETTI ANNA PROPRIETA' 1/4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/4, in forza di COMPRAVENDITA AUTENTICATA, con atto stipulato il 09/06/2006 a firma di Notaio GIOVANNI AVEROLDI ai nn. REP 109370 RAC 37543 di repertorio, registrato il 17/06/2006 ai nn. GEN 94621 PART 49084.

CONTRO BESTETTI AMBROGIA 1/4, LOMBARDI SABRINA 1/4, BESTETTI GIUSEPPE 1/4, BESTETTI ENRICO 1/4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **122/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO DI EDILIZIA CONVENZIONATA ALL'INTERNO DEL PII S. CRISTOFORO, presentata il 27/05/2014 con il n. 14416 di protocollo, agibilità del 23/06/2017 con il n. 21541 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE ALLA 122/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE AI PIANI, VARIAZIONE SUPERFICI E ALTEZZE, VARIAZIONI STRUTTURALI, MODIFICHE ALLE APERTURE, presentata il 16/09/2015 con il n. 27364 di protocollo

DIA N. **3 VARIANTE ALLA 122/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INDIVISUAZIONE SP. STRUTTURALI, MODIFICHE INTERNE, SCHEMA FOGNATURA, presentata il 13/04/2017 con il n. 13066 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Piano attuativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 Comprendono le aree soggette a piano attuativo in corso, le cui modalità sono stabilite nei relativi atti e documenti progettuali approvati dall'organi competente.. Classe di sensibilità paesistica ALTA. Classificazione acustica: CLASSE IiI: Aree di tipo misto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla presenza di murature fra i posti auto all'interno della pratica comunale ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIA MONTE CERVINO 52

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO 122

posto auto a BRUGHERIO VIA MONTE CERVINO 52, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Monte Cervino 52. Trattasi di posto auto ampio e aperto su due lati; sul fronte è presente lo spazio di areazione che contribuisce ad aerare l'intera zona box/posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

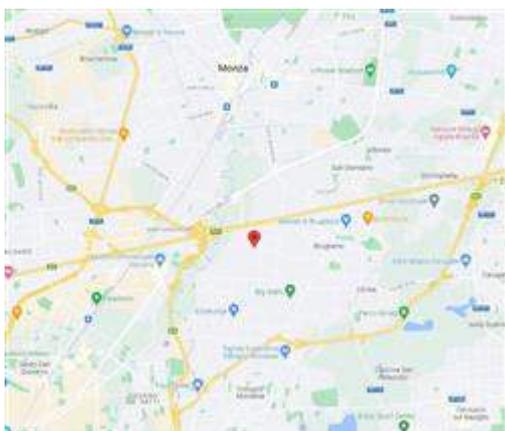
- foglio 25 particella 418 sub. 122 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 1,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti delle zone interrate sono realizzate in cemento armato, le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. La zona dei posti auto è dotata di illuminazione.

La zona comune dei box è dotata di strumentazione antincendio su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Si evidenzia vincolo di pertinenzialità in quanto il posto auto è edificato nell'ambito di una edificazione convenzionata denominata "CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO DI CUI AL LOTTO PAV 2010 SCHEDA 7 - SAN CRISTOFORO". Essendo la convenzione in corso di validità, anche qualora fosse eccedente a quelli di pertinenza, dovrebbe essere venduto ad acquirenti di un alloggio realizzato nell'ambito di piani di zona di edilizia convenzionata. Inoltre dall'art. 9 della stessa si evince che fino a 5 anni dalla vendita non è possibile costituire su di essi alcun titolo di godimento; superati i 5 anni dalla prima vendita risulta poi possibile venderli solo a favore di soggetti che soddisfano i requisiti citati all'art. 11 della medesima convenzione.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SINGOLO	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
H: 2,40 MT.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99513106/>

Descrizione: POSTO AUTO COPERTO (Piano terra)

Indirizzo: Via Martiri della Libertà 65, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.990,00 pari a 332,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101995436/>

Descrizione: POSTO AUTO ESTERNO

Indirizzo: via Deledda, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.757,00 pari a 146,42 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	3.990,00	1.757,00
Consistenza	16,00	12,00	12,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	332,50	146,42

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	146,42	146,42

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	3.990,00	1.757,00

Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	585,67	585,67
Prezzo corretto	4.575,67	2.342,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **3.459,17**
 Divergenza: 48,80% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 216,20 = **3.459,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.459,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.459,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

"Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di

compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com'è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
122	posto auto	16,00	0,00	3.459,20	3.459,20
				3.459,20 €	3.459,20 €

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: **€. 3.459,20**

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:	€. 3.459,20

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

129 box singolo a BRUGHERIO VIA MONTE CERVINO 52, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Monte Cervino 52. Trattasi di box; sul fronte è presente lo spazio di areazione che contribuisce ad aerare l'intera zona box/posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 418 sub. 129 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.305,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.305,04
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO, stipulata il 28/05/2012 a firma di Notaio LUCA BARASSI ai nn. REP 10780 RACC 5474 di repertorio, registrata il 26/06/2012 a MILANO 1 ai nn. 23008 serie 1T, trascritta il 27/06/2012 a MILANO 2 ai nn. GEN 65524 PART 44623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO TRA VIVI.

La Convenzione, con scadenza a 30 anni dalla sottoscrizione, riferita al lotto PAV 12010, SCHEDA 7, S. CRISTOFORO, avente ad oggetto il mappale 418, stabilisce: caratteristiche dell'edificio, dimensionamenti, prescrizioni, modalità e termini di attuazione, prezzo di vendita, note per modifiche, migliorie e successivi trasferimenti. Questi ultimi in particolare, potranno avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 11 della presente convenzione e secondo quanto stabilito dall'art. 8, in quanto trattasi di box pertinenziali agli appartamenti. Qualora i box risultino in eccedenza, gli stessi potranno essere venduti ad acquirenti di alloggi realizzati nell'ambito di Piani di Zona o di edilizia convenzionata.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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:	€. 127,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 411,81
Millesimi condominiali:	3

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', con atto stipulato il 18/05/2006 a firma di Notaio LUCA ZONA ai nn. REP 15392 RAC 8513 di repertorio, registrato il 31/05/2006 a MILANO 2 ai nn. GEN 83521 PART 4309.
CONTRO BESTETTI ANNA PROPRIETA' 1/4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/4, in forza di COMPRAVENDITA AUTENTICATA, con atto stipulato il 09/06/2006 a firma di Notaio GIOVANNI AVEROLDI ai nn. REP 109370 RAC 37543 di repertorio.
CON TRO BESTETTI AMBROGIA 1/4, LOMBARDI SABRINA 1/4, BESTETTI GIUSEPPE 1/4, BESTETTI ENRICO 1/4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE, con atto stipulato il 09/11/2005, registrato il 31/05/2006 a MONZA ai nn. 80/62/6, trascritto il 21/10/2008 ai nn. GEN 158475 PART 102003.
CONTRO BESTETTI ANNA 1/4 N.B. Il Sig. Egidio Lombardi, coniuge della De Cuius, rinuncia all'eredità con atto del Notaio Luca Zona in data 18/05/2006 rep. 15391 rac 8512

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di CONVENZIONE EDILIZIA, con atto stipulato il 25/05/2010 a firma di Notaio CARLO MUSSI ai nn. REP 69836 RAC 16725 di repertorio.
CONTRO IMMOBILIARE POLO SRL

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI, con atto stipulato il 25/05/2010 a firma di Notaio CARLO MUSSI ai nn. REP 69836 RAC 16725 di repertorio.
CONTRO IMMOBILIARE POLO SRL

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 02/12/2010 ai nn. REP 8846 RAC 4425 di repertorio, registrato il 29/12/2010 ai nn. GEN 160721 PART 95660.
CONTRO COMUNE DI BRUGHERIO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di CONVENZIONE EDILIZIA, con atto stipulato il 28/05/2012 a firma di Notaio LUCA BARASSI ai nn. REP 10780 RAC 5474 di repertorio, registrato il 27/06/2012 a MILANO 2 ai nn. GEN 65524 PART 44623.
CONTRO BRUGHIERA DUE F SRL

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 02/12/2010 a firma di Notaio LUCA BARASSI ai nn. REP 8846 RACC 4425 di repertorio, registrato il 28/12/2010 a MILANO 1 ai nn. SERIE 1 T N 22997

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **122/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE EDIFICIO DI EDILIZIA CONVENZIONATA ALL'INTERNO DEL PII S. CRISTOFORO, presentata il 27/05/2014 con il n. 14416 di protocollo, agibilità del 23/06/2017 con il n. 21541 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE ALLA 122/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE AI PIANI, VARIAZIONE SUPERFICI E ALTEZZE, VARIAZIONI STRUTTURALI, MODIFICHE ALLE APERTURE, presentata il 16/09/2015 con il n. 27364 di protocollo

DIA N. **3 VARIANTE ALLA 122/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INDIVISUAZIONE SP. STRUTTURALI, MODIFICHE INTERNE, SCHEMA FOGNATURA, presentata il 13/04/2017 con il n. 13066 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Piano attuativo vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 Comprendono le aree soggette a piano attuativo in corso, le cui modalità sono stabilite nei relativi atti e documenti progettuali approvati dall'organi competente.. Classe di sensibilità paesistica ALTA. Classificazione acustica: CLASSE III: Aree di tipo misto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze

pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRUGHERIO VIA MONTE CERVINO 52

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 129

box singolo a BRUGHERIO VIA MONTE CERVINO 52, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano secondo sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da via Monte Cervino 52. Trattasi di box; sul fronte è presente lo spazio di areazione che contribuisce ad aerare l'intera zona box/posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 418 sub. 129 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 1,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

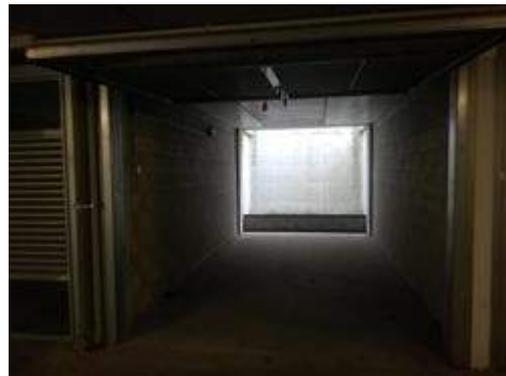
Le strutture portanti delle zone interrato sono realizzate in cemento armato, le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il box è dotato di illuminazione.

La zona comune dei box è dotata di strumentazione antincendio su ogni corridoio.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Si evidenzia vincolo di pertinenzialità in quanto il box è edificato nell'ambito di una edificazione convenzionata denominata "CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO DI CUI AL LOTTO PAV 2010 SCHEDA 7 - SAN CRISTOFORO". Essendo la convenzione in corso di validità, anche qualora fosse eccedente a quelli di pertinenza, dovrebbe essere venduto ad acquirenti di un alloggio realizzato nell'ambito di piani di zona di edilizia convenzionata. Inoltre dall'art. 9 della stessa si evince che fino a 5 anni dalla vendita non è possibile costituire su di essi alcun titolo di godimento; superati i 5 anni dalla prima vendita risulta poi possibile venderli solo a favore di soggetti che soddisfano i requisiti citati all'art. 11 della medesima convenzione.



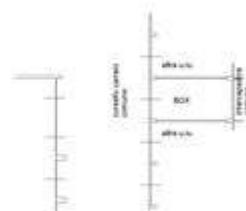
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SINGOLO	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
H: 2,40 MT.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102471338/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Torrazza 16, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102013460/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Europa 22/34, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93933984/>

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Piero Maroncelli, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101408795/>

Descrizione: Box singolo

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Consistenza	17,00	14,00	15,00	13,00	13,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.214,29	840,00	1.230,77	923,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	840,00	840,00	840,00	840,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		15.300,00	12.600,00	14.400,00	12.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		2.520,00	1.680,00	3.360,00	3.360,00
Prezzo corretto		17.820,00	14.280,00	17.760,00	15.360,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **16.305,00**

Divergenza: 19,87% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione

sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora “un’incertezza concreta” come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 959,12 = **16.305,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.305,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.305,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
129	box singolo	17,00	0,00	16.305,04	16.305,04
				16.305,04 €	16.305,04 €

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: **€. 16.305,04**

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: **€. 16.305,04**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

P37 posto auto a BRUGHERIO VIALE E UROPA SNC / PIAZZA VELADINI 4, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo interrato sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da Piazza Veladini 4. Trattasi di posto auto singolo utilizzato come ricovero bici condominiale, al cui centro è posto un pilastro strutturale in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2, ha un'altezza interna di 299 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 287 sub. 37 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

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:	€. 3.459,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.459,20
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Lo spazio è attualmente utilizzato dal condominio quale spazio di deposito bici, spazzatura e cassetta attrezzi. Non sono noti documenti di legittimità per tale occupazione.

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:

uso, stipulata il 03/12/2001 a firma di Notaio CARLA FRESCA FANTONI ai nn. REP 8572 RAC 5648 di repertorio, registrata il 12/12/2001 a MILANO 2 ai nn. 31959 SERIE 2V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PERMUTA AUTENTICATA.

LA SOCIETA' BARAGGIA CEDE A TITOLO DI PERMUTA ALLA SOCIETA' BRUGHERIA DUE F SRL I TERRENI INTERESSATI DALLA SUCCESSIVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E AUTORIMESSE, AD OGGI DENOMINATI CONDOMINIO MARGHERITA E CONDOMINIO BARAGGIA

*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: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

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

CESSIONE DI AREE PER STRADA E DOTAZIONE STANDARD + VINCOLO NON AEDIFICANDI, stipulata il 17/11/1999 a firma di Notaio CARLA FRESCA FANTONI ai nn. REP 5032 RAC 3199 di repertorio, registrata il 03/12/1999 a MILANO , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE URBANISTICA PIANO PARTICOLAREGGIATO FRAZ. BARAGGIA - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 88,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.614,76
Millesimi condominiali:	3,984

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è

obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolite nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/06/2000 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP. 59903 di repertorio, registrato il 28/06/2000 a MILANO 2 ai nn. GEN 61904 PART 42033

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100% (dal 23/03/2002), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di Notaio CARLA FRESCA FANTONI ai nn. REP 9238 di repertorio, registrato il 02/05/2002 a AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 2 ai nn. 1335 SERIE 2V.

BRUGHERIA DUE F SRL, PARTE ACQUIRENTE, ACQUISTA DALLA SOCIETA' BARAGGIA IL LASTRICO SOLARE DI MQ 52, POSTO AL PIANO SECONDO IDENTIFICATO AL FG. 7, MAPP. 289 SUB 51, EDIFICATO UNITAMENTE ALLA PALAZZINA DI CUI FA PARTE, EDIFICATA TRAMITE CONCESSIONE EDILIZIA 268/99 RILASCIATA DAL COMUNE DI BRUGHERIO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **29/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ATTUAZIONE AL PLANIVOLUMETRICO CONVENZIONATO N. 2 PIANO PARTICOLAREGGIATO BARAGGIA AD USO RESIDENZIALE E AUTORIMESSE, presentata il 07/02/2000 con il n. 4786 di protocollo, rilasciata il 14/07/2000 con il n. 27509 di protocollo,

agibilità del 15/04/2002 con il n. 13260 di protocollo

DIA N. 1 VARIANTE alla 29/00, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA DI FALDA E PENDENZA COPERTURA PER SOTTOTETTO NON ABITABILE, presentata il 30/11/2000 con il n. 46233 di protocollo

DIA N. 2 VARIANTE alla 29/00, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIVERSA DISPOSIZIONE TAVOLATI INTERNI, presentata il 19/11/2001 con il n. 41740 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali consolidati. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA a. Riguardano le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale esistente già edificate e consolidate, caratterizzate da edificazione per lo più realizzata in attuazione di piani attuativi, con particolare riferimento ai condomini, che per quantità volumetrica e distribuzione morfologica, di fatto si possono definire come zona satura. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che riguardino unicamente opere non comportanti aumenti della volumetria esistente. Sono ammesse le funzioni (di cui all'art. 5 delle NTA) residenziali R1 e R2, turistico/ricettiva H1 e H2, produttiva direzionale D1 se compatibile con la residenza. D8, D9, D10, D11, commerciale C1 e C4. In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto di tutti i parametri e indici esistenti.. Classe di sensibilità paesistica ALTA. Classificazione acustica: CLASSE IV: Aree di intensa attività umana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in

cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità relativa alla mancanza del pilastro all'interno della pratica comunale, ed eventuali altre lievi difformità, sanabili mediante pratica edilizia condominiale. L'importo di tale procedura è valutabile solamente a seguito della presentazione della pratica alle sedi opportune. (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIALE E UROPA SNC / PIAZZA VELADINI 4

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO P37

posto auto a BRUGHERIO VIALE E UROPA SNC / PIAZZA VELADINI 4, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in oggetto è collocato al piano primo interrato sottostrada ed è accessibile dalla rampa comune avente accesso diretto da Piazza Veladini 4. Trattasi di posto auto singolo utilizzato come ricovero bici condominiale, al cui centro è posto un pilastro strutturale in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -2, ha un'altezza interna di 299 cm. Identificazione catastale:

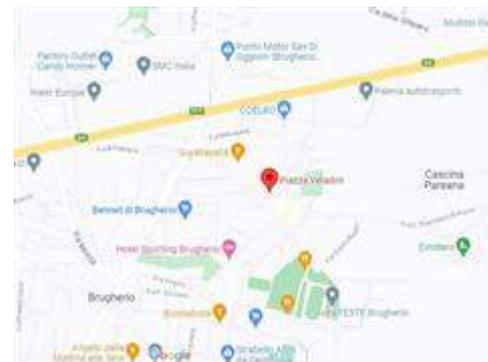
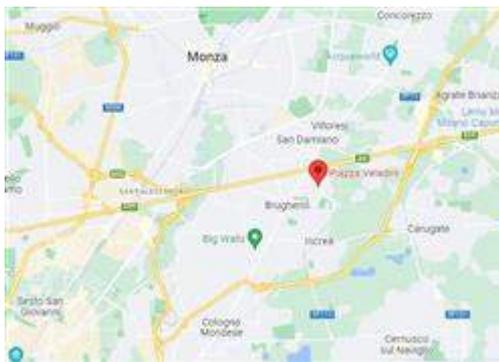
- foglio 7 particella 287 sub. 37 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7
 aeroporto distante 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato le pareti divisorie sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo tipo "svizzeri", mentre la pavimentazione è in cemento liscio. Il posto auto è dotato di illuminazione, risulta chiuso su 3 lati mentre lungo il fronte non è dotato di serranda di chiusura e risulta aperto sullo spazio comune condominiale.

La zona comune dei box è dotata di strumentazione antincendio (estintori) posta su ogni spazio comune.

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Si evidenzia la presenza di una servitù di passaggio condominiale costituita dagli scarichi orizzontali condominiale posti sul soffitto.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SINGOLO	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99513106/>

Descrizione: POSTO AUTO COPERTO (Piano terra)

Indirizzo: Via Martiri della Libertà 65, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.990,00 pari a 332,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101995436/>

Descrizione: POSTO AUTO ESTERNO

Indirizzo: via Deledda, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.757,00 pari a 146,42 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	3.990,00	1.757,00
Consistenza	16,00	12,00	12,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	332,50	146,42

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	146,42	146,42

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		3.990,00	1.757,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		585,67	585,67
Prezzo corretto		4.575,67	2.342,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **3.459,17**

Divergenza: 48,80% < **100%**

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

La nostra valutazione considera ancora "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global a causa del passato periodo di pandemia da COVID-19.

Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 216,20 = **3.459,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.459,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.459,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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
P37	posto auto	16,00	0,00	3.459,20	3.459,20
				3.459,20 €	3.459,20 €

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: **€. 3.459,20**

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: **€. 3.459,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 367/2022

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

LAS **LASTRICO SOLARE** a BRUGHERIO VIALE E UROPA SNC / PIAZZA VELADINI 4, della superficie commerciale di **15,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cd "Lastrico solare", porzione scoperta posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito al civico 2 di Piazza Veladini.

Lo stesso è accessibile esclusivamente dall'appartamento identificato catastalmente al figlio 7, mappale 287, sub 12.

Dall'atto di acquisto dell'appartamento, redatto dal del Notaio Marina Galbusera, REP 14210 RAC 4923, risulta "concesso in uso esclusivo il lastrico solare individuato al foglio 7 mappale 289 subalterno 51 di mq. 52"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 289 sub. 51 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.110,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.110,00
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il lastrico solare è occupato dal proprietario dell'immobile che si affaccia sul medesimo, identificato catastalmente al figlio 7, mappale 287, sub 12.

Dall'atto di acquisto dell'appartamento suddetto, redatto dal del Notaio Marina Galbusera, REP 14210 RAC 4923, risulta "concesso in uso esclusivo il lastrico solare individuato al foglio 7 mappale 289 subalterno 51 di mq. 52"

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:

uso, stipulata il 18/12/2012 a firma di Notaio MARINA GALBUSERA ai nn. REP 14210 RAC 4923 di repertorio, registrata il 27/12/2012 a MILANO 2 ai nn. GEN 128652 PART 86772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA. PIRA LEONARDO VENDE A BALBIANI DAVIDE e BESTETTI FEDERICA L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 7, MAPP. 287, SUB 12 E BOX AD USO AUTORIMESSA IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 7, MAPP. 287, SUB 29, [...] E TERRAZZO AL SUB 51 DEL MAPPALE 289 IN USO ESCLUSIVO.

uso, stipulata il 03/12/2001 a firma di Notaio CARLA FRESCA FANTONI ai nn. REP 8572 RAC 5648 di repertorio, registrata il 12/12/2001 a MILANO 2 ai nn. 31959 SERIE 2V, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PERMUTA AUTENTICATA.

LA SOCIETA' BARAGGIA CEDE A TITOLO DI PERMUTA ALLA SOCIETA' BRUGHIERA DUE F SRL I TERRENI INTERESSATI DALLA SUCCESSIVA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E AUTORIMESSE, AD OGGI DENOMINATI CONDOMINIO MARGHERITA E CONDOMINIO BARAGGIA

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1963 di repertorio, trascritta il 21/06/2022 a MONZA (MI) ai nn. Registro generale n. 89167 Registro particolare n. 60169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CESSIONE DI AREE PER STRADA E DOTAZIONE STANDARD + VINCOLO NON AEDIFICANDI, stipulata il 17/11/1999 a firma di Notaio CARLA FRESCA FANTONI ai nn. REP 5032 RAC 3199 di repertorio, registrata il 03/12/1999 a MILANO , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE URBANISTICA PIANO PARTICOLAREGGIATO FRAZ. BARAGGIA - CESSIONE DI AREE - Vincolo non aedificandi

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: uso esclusivo all'appartamento censita al NCEU Fg. 7 mapp. 287 sub 12

Ulteriori avvertenze:

Le spese relative questa unità non risultano a carico della proprietà BRUGHIERA DUE F srl, bensì dell'appartamento di pertinenza identificato catastalmente al fg. 7 mapp. 287 sub 12.

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/06/2000 a firma di Notaio GIANEMILIO FRANCHINI ai nn. REP 59903 di repertorio, registrato il 28/06/2000 a MILANO 2 ai nn. GEN 61904 PART 42033

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 23/04/2002), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di Notaio CARLA FRESCA FANTONI ai nn. REP 9238 di repertorio, registrato il 02/05/2002 a AGENZIA DELLE ENTRATE MILANO 2 ai nn. 1335 SERIE 2V.

BRUGHIERA DUE F SRL, PARTE ACQUIRENTE, ACQUISTA DALLA SOCIETA' BARAGGIA IL LASTRICO SOLARE DI MQ 52, POSTO AL PIANO SECONDO IDENTIFICATO AL FG. 7, MAPP. 289 SUB 51, EDIFICATO UNITAMENTE ALLA PALAZZINA DI CUI FA PARTE, EDIFICATA TRAMITE CONCESSIONE EDILIZIA 268/99 RILASCIATA DAL COMUNE DI BRUGHERIO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici ecc) tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali normative (ad esempio in riferimento all'art. 36 del DPR 380/2001, alla richiesta di agibilità, ecc.) saranno a carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE N. **268/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 18 alloggi LOTTO 2B - PIANO PARTICOLAREGGIATO FRAZ. BARAGGIA, presentata il 05/08/1999 con il n. 31115 di protocollo, rilasciata il 31/05/2000 con il n. 21848 di protocollo, agibilità del 24/02/2004 con il n. 6785 di protocollo

DIA N. **1 VARIANTE alla CE 268/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica al piano sottotetto (innalzamento coronamento e colmo) + vano ascensore, presentata il 16/11/2000 con il n. 44148 di protocollo

DIA N. **2 VARIANTE alla CE 268/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche tavolati interni, lieve variazione aperture di facciata, formazione scale interne in due unità per collegamento con relativi piani interrato, modifiche percorsi esterni e griglie di areazione, presentata il 28/05/2002 con il n. 18996 di protocollo, rilasciata il 21/02/2003 con il n. 5836 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 52 del 9/6/16 VARIANTE GENERALE AL VIGENTE PGT, n. 91 del 14/12/17 VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO PER ESIGENZE SOPRAGGIUNTE, n. 92 del 4/10/21 CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE, N. 56 del 28/6/22 CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI,

l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali consolidati. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20. 1.Le zone residenziali sono destinate alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente connesse. E' sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. 2.Salvo quanto indicato e prescritto negli articoli precedenti circa l'edificabilità delle aree, l'edificazione potrà verificarsi rispettando le caratteristiche, le prescrizioni e gli indici edilizi specificati ai commi che seguono. 3.Le recinzioni dovranno armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio e con eventuali manufatti adiacenti esistenti, avere un'altezza massima di 2,60 metri misurata dalla quota più bassa del terreno. Verso la via pubblica non potranno essere completamente cieche, al fine di garantire sempre sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità e dovranno avere una zoccolatura di altezza massima pari a 0,60cm. 4.Gli accessi carrai dovranno essere arretrati 4,50m rispetto al filo stradale, in conformità alle norme di cui al D.Lgs n. 285/1992 e al D.Lgs. 360/1993, allo scopo di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, senza così arrecare disturbo o intralcio alla circolazione sulla strada principale. Nel caso in cui l'arretramento dell'accesso carraio sia impossibile per esigenze costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata il cancello o la serranda che delimita l'accesso potrà anche essere installato a filo strada, purché venga prescritto l'impiego di sistemi di apertura automatica. 5.Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario fatto salvo il conseguimento di soluzioni che tengano conto del contesto e previa autorizzazione di tutti i proprietari del complesso. COMMA a. Riguardano le aree a prevalenza utilizzate per l'insediamento residenziale esistente già edificate e consolidate, caratterizzate da edificazione per lo più realizzata in attuazione di piani attuativi, con particolare riferimento ai condomini, che per quantità volumetrica e distribuzione morfologica, di fatto si possono definire come zona satura. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che riguardino unicamente opere non comportanti aumenti della volumetria esistente. Sono ammesse le funzioni (di cui all'art. 5 delle NTA) residenziali R1 e R2, turistico/ricettiva H1 e H2, produttiva direzionale D1 se compatibile con la residenza. D8, D9, D10, D11, commerciale C1 e C4. In queste zone gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto di tutti i parametri e indici esistenti.. Classe di sensibilità paesistica ALTA. Classificazione acustica: CLASSE IV: Aree di intensa attività umana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pergolato ligneo (normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TU 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BRUGHERIO VIALE E UROPA SNC / PIAZZA VELADINI 4

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO LAS

LASTRICO SOLARE a BRUGHERIO VIALE E UROPA SNC / PIAZZA VELADINI 4, della superficie commerciale di **15,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di cd "Lastrico solare", porzione scoperta posta al piano secondo del fabbricato condominiale sito al civico 2 di Piazza Veladini.

Lo stesso è accessibile esclusivamente dall'appartamento identificato catastalmente al foglio 7, mappale 287, sub 12.

Dall'atto di acquisto dell'appartamento, redatto dal del Notaio Marina Galbusera, REP 14210 RAC 4923, risulta "concesso in uso esclusivo il lastrico solare individuato al foglio 7 mappale 289 subalterno 51 di mq. 52"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

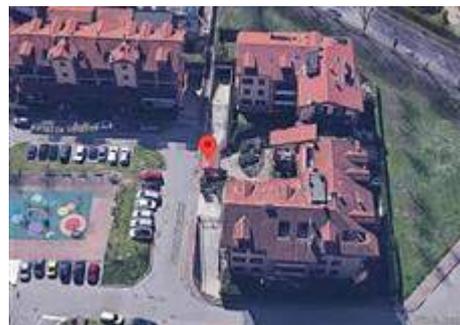
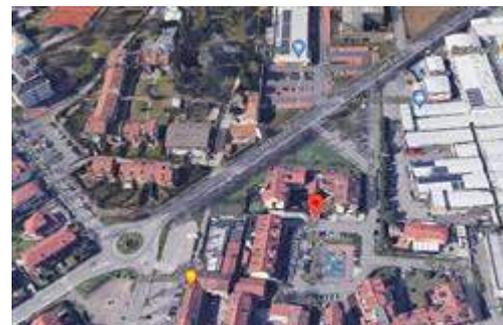
- foglio 7 particella 289 sub. 51 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza 3 km, Milano 12 Km, Sesto San Giovanni 2 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500m
 superstrada distante 2,5 Km
 metropolitana distante 7



aeroporto distante 20

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che ad oggi non risulta possibile accedere al bene in analisi. Dal sopralluogo eseguito all'esterno è rilevabile un pergolato ligneo che non risulta dalla pratica di edificazione dell'intero immobile e del quale non è stato possibile rintracciare la relativa pratica comunale.

Trattandosi di lastrico solare non dotato di riscaldamento e dunque non dotato di requisiti di abitabilità, non risulta necessario attestato di certificazione energetica.

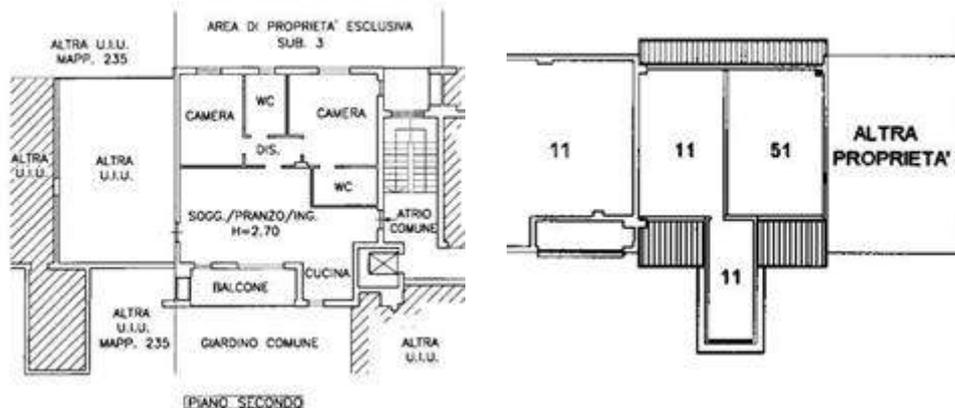


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
LASTRICO SOLARE	52,00	x	30 %	=	15,60
Totale:	52,00				15,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/06/2023

Fonte di informazione: DPR 23/03/1998 N 138, ALLEGATO C

Descrizione: LASTRICO SOLARE

Indirizzo: PIAZZA VELADINI 2/4, BRUGHERIO (MB)

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 16.110,00 pari a 309,81 Euro/mq

Valore Ctu: 16.110,00 pari a: 309,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.110,00 pari a: 309,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il principio adottato per la valutazione fa riferimento alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, che richiama il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La stima è effettuata ricavando i mq dall'archivio catastale.

Si precisa che nella valutazione è stato decurtato l'importo di € 2.000,00 per la messa in pristino del lotto che presenta un pergolato, che necessita di autorizzazione comunale, che non è stata possibile rintracciare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

16.110,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.110,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.110,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad esecuzione immobiliare si applica una riduzione del valore del 15% com’è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell’ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Immobiliare.it, tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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

LAS	LASTRICO SOLARE	15,60	0,00	16.110,00	16.110,00
				16.110,00 €	16.110,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.110,00**

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: **€. 14.110,00**

data 08/01/2024

il tecnico incaricato
Chiara Lorenza Colzani