



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 101/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Gnani

CUSTODE:  
Dott. Marco Arcari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**DONATA PALADINI**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**VILLA SINGOLA** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa unifamiliare disposta su due livelli, composta da nove locali oltre servizi, terrazzi e giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 55 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, rendita 1.440,91 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T- S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B**

**AUTORIMESSA** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio indipendente fuori terra composto da due autorimesse affiancate.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 55 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 55 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**C**

**EDIFICIO INDUSTRIALE/TERZIARIO** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone composto da magazzino, laboratorio e palazzina uffici.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 55 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.399,00 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T- S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**D**

**TERRENO AGRICOLO** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno a destinazione urbanistica "Unità territoriale M2 - Aree di pertinenza alla mobilità".

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2322, reddito agrario 11,99 €, reddito dominicale 11,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**E**

**TERRENO** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Piccola fascia di terreno adibito a sede stradale (Via Grazia Deledda).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 130, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.424,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.630.609,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.386.018,16
Data della valutazione:	16/03/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupato dalla famiglia \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietari.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA **giudiziale**, stipulata il 10/07/2019 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 1037 di repertorio, iscritta il 23/10/2019 a Milano 2 ai nn. 25133/131335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 2.065.827,60

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 07/04/2020 a Milano 2 ai nn. 23441/37737, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Tribunale di Monza

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il complesso immobiliare non è costituito in Condominio, il terreno pertinenziale su cui insistono gli immobili è riccamente piantumato, nelle vicinanze della villa è disciplinato a giardino; nelle vicinanze del capannone c'è un'area di manovra e sosta; i margini della proprietà sono protetti con muri e recinzioni; è presente accesso pedonale e carraio; lungo i confini sono presenti alberi di alto fusto.

Il lotto comprende immobili con diverse destinazioni d'uso ma, trattandosi di proprietà indivisa, non sono disciplinati i passaggi, le servitù attive o passive. Tra l'area riservata all'attività e quella destinata a giardino dell'abitazione, è posizionata una recinzione in ferro.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1967), con atto stipulato il 19/05/1967 a firma di Notaio Brambilla ai nn. 363/43 di repertorio, trascritto il 07/06/1967 ai nn. 25665/34268.

Il titolo è riferito solamente a Parte del terreno Foglio 32 Mappale 19/B da cui, per frazionamento del 19/05/1967, nasce il Mappale 55

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1969), con atto stipulato il 27/11/1969 a firma di Notaio Moretti ai nn. 94212/19724 di repertorio, trascritto il 23/12/1969 ai nn. 54611/74124.

Il titolo è riferito solamente a Parte del terreno Foglio 32 Mappale 19/F da cui, per frazionamento del 19/05/1967, nasce il Mappale 59 poi unito all'attuale Mappale 55

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/1970), con atto stipulato il 07/08/1970 a firma di Notaio Moretti ai nn. 97388/20221 di repertorio, trascritto il 02/09/1970 ai nn. 42966/55230.

Il titolo è riferito solamente a Parte del terreno Foglio 32 Mappale 19/G

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/1999), con atto stipulato il 03/02/1999 a firma di Notaio Gavazzi ai nn. 232462 di repertorio, trascritto il 26/02/1999 ai nn. 11668/16325.

Il titolo è riferito solamente a Terreno CT Foglio 32 Mappale 61 (ex Mapp. 57 e 19) e Foglio 32 Mappale 264 (ex Mapp. 19)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di concessione N. **38/70**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "costruzione casa e ampliamento capannone", presentata il 27/04/1970, rilasciata il 08/07/1970. La pratica edilizia è riferita a Via Ghiringhella.

N. **175/78**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopralzo palazzina uffici, presentata il 27/12/1978, rilasciata il 15/07/1981

N. **63/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 19/04/1983, rilasciata il 27/04/1983

Condono edilizio N. **C285/86**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentato il 09/06/1986, rilasciata il 06/11/1987

DIA N. **222/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sostituzione manto di copertura, presentata il 31/10/2001.

N. **106/10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione recinzione e apertura cancello, presentata il 15/07/2010.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dall'esame delle pratiche presenti nell'archivio dell'ufficio tecnico emergono due pratiche principali: la costruzione del 1970 e la sanatoria del 1986, che regolarizza la distribuzione interna dell'abitazione, il cambio d'uso del piano seminterrato e la realizzazione del locale per le autorimesse. Ulteriori pratiche edilizie sono relative a manutenzioni straordinarie e opere minori.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna ulteriore documentazione è stata resa disponibile presso i competenti Uffici.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Nessuna documentazione è stata resa disponibile relativamente gli impianti presenti nell'abitazione né tantomeno, nell'immobile ad uso capannone/uffici.

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GRAZIA DELEDDA 2

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**VILLA SINGOLA** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa unifamiliare disposta su due livelli, composta da nove locali oltre servizi, terrazzi e giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 55 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, rendita 1.440,91 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T- S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa unifamiliare indipendente, di linea moderna, disegno razionale, disposta su due livelli, rialzato e seminterrato; inserita in un giardino curato.

L'edificio si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, è distribuito su due livelli ed è così composto: ingresso principale al piano rialzato con accesso a soggiorno doppio, cucina abitabile, disimpegno, tre camere e doppi servizi. Si accede al piano seminterrato da ascensore e da scala interna che conduce ad un grande salone che si affaccia sul giardino tramite grandi porte vetrate. Si trovano anche due camere con bagno e i locali di servizio: centrale termica, cantina, lavanderia. (in alcuni locali sono in essere lavori di manutenzione/ripristino).

Complessivamente le finiture, i materiali e le caratteristiche sono di pregio, e le condizioni di manutenzione e conservazione molto buone.

Esternamente le facciate sono finite con materiale tipo plastico tinteggiato, i serramenti sono in legno vetrocamera con tapparelle.







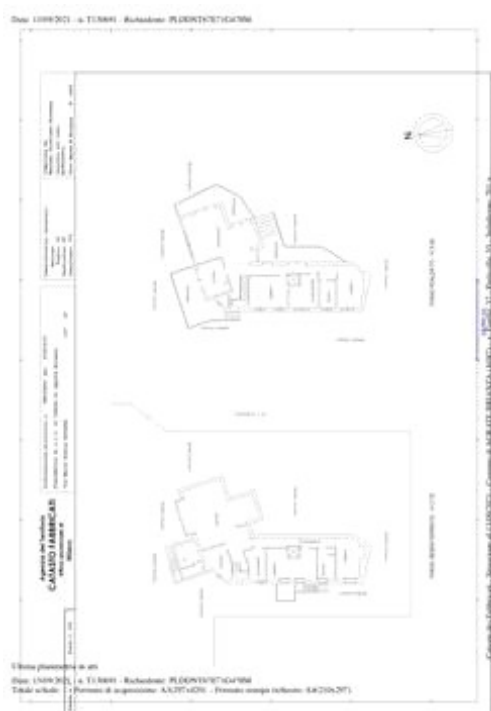


## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano rialzato e seminterrato	280,00	x	100 %	=	280,00
scale e terrazzi	60,00	x	40 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>340,00</b>				<b>304,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si eseguono rilievi, misurazioni e valutazioni relative alla tipologia, alla consistenza, allo stato di manutenzione e conservazione, per confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **790.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 790.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 790.400,00**

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GRAZIA DELEDDA 2

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**AUTORIMESSA** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena

proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio indipendente fuori terra composto da due autorimesse affiancate.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 55 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 32 particella 55 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 60,43 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In corpo indipendente fuori terra, autorimessa con porta basculante.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si eseguono rilievi, misurazioni e valutazioni relative alla tipologia, alla consistenza, allo stato di manutenzione e conservazione, per confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 40.000,00  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 40.000,00

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GRAZIA DELEDDA 2

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**EDIFICIO INDUSTRIALE/TERZIARIO** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone composto da magazzino, laboratorio e palazzina uffici.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 55 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 7.399,00 Euro, indirizzo catastale: Via Grazia Deledda 20, piano: T- S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile composto da capannone artigianale articolato in due grandi campate, con porzione destinata a laboratorio (attualmente utilizzata come ufficio), e da adiacente palazzina uffici disposta su due piani. La palazzina è collegata internamente al capannone, ha ingresso indipendente, è articolata su due piani e ospita uffici, servizi, spogliatoi, depositi, centrale termica. Complessivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

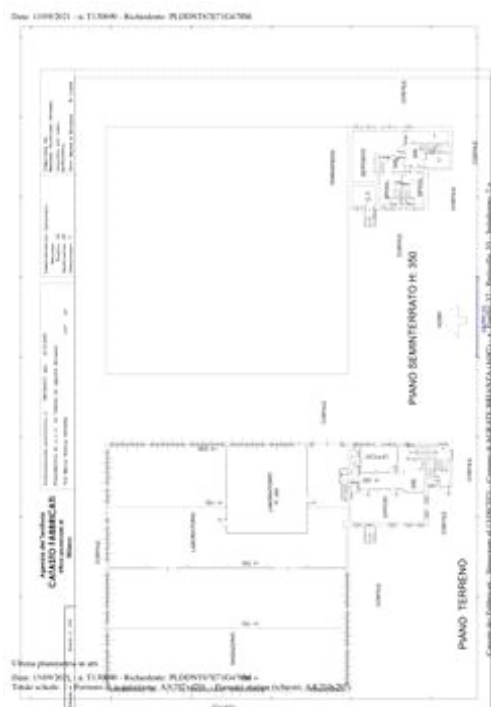


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
capannone/laboratori	940,00	x	100 %	=	940,00
uffici/deposito	180,00	x	100 %	=	180,00
<b>Totale:</b>	<b>1.120,00</b>				<b>1.120,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si eseguono rilievi, misurazioni e valutazioni relative alla tipologia, alla consistenza, allo stato di manutenzione e conservazione, per confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**784.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**

**€ 784.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 784.000,00

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GRAZIA DELEDDA 2

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**TERRENO AGRICOLO** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno a destinazione urbanistica "Unità territoriale M2 - Aree di pertinenza alla mobilità ".

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 264 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2322, reddito agrario 11,99 €, reddito dominicale 11,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è adiacente il Mappale 55 oggetto di medesima procedura, confina verso Nord con la Strada Provinciale 3 ad alto scorrimento, ha accesso da viottolo sterrato sui lati N-O. Il PGT del



Comune di Agrate Brianza inserisce il terreno all'interno delle linee strategiche del 'Sistema delle infrastrutture per la mobilità'. Si allega in Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dal Comune di Agrate Brianza su richiesta del CTU.

Il terreno ha forma regolare e si presenta pianeggiante; è adiacente alla Strada Provinciale n. 13, ad alto scorrimento. E' soggetta ad area di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile. Non dispone di capacità edificatoria. La consistenza è riferita alla superficie indicata nella documentazione catastale.



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del terreno viene sviluppata sulle indicazioni riportate nella "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2021" stilata dalla Provincia di Monza e Brianza dagli esperti della Commissione Espropri (Comune di Agrate: Regione Agraria N°3, tipo seminativo).

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.325,20**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.325,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.325,20**

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GRAZIA DELEDDA 2

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**TERRENO** a AGRATE BRIANZA via Grazia Deledda 2 per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (\*\* DATO OSCURATO \*\*)

Piccola fascia di terreno adibito a sede stradale (Via Grazia Deledda).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 61 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 130, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a \*\* DATO OSCURATO \*\*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno, di piccole dimensioni, è adiacente il Mappale 55 oggetto di medesima procedura e costituisce sede stradale nella porzione di Via Deledda che conduce agli immobili pignorati,

all'accesso carroia e pedonale.

Il PGT del Comune di Agrate Brianza classifica il terreno come 'Unità territoriali R2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità urbanistica'. Si allega in Certificato di Destinazione Urbanistica redatto dal Comune di Agrate Brianza su richiesta del CTU.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del terreno viene sviluppata sulle indicazioni riportate nella "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2021" stilata dalla Provincia di Monza e Brianza dagli esperti della Commissione Espropri (Comune di Agrate: Regione Agraria N°3, tipo seminativo).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>884,40</b>
-----------------	---------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 884,40</b>
--	------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 884,40</b>
---	------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si eseguono rilievi, misurazioni e valutazioni relative alla tipologia, alla consistenza, allo stato di manutenzione e conservazione, per confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo nella stessa zona e determinare il più probabile valore di mercato. Il lotto è composto da immobili diversi nella consistenza, nella tipologia e nella destinazione d'uso, inseriti in un appezzamento di terreno recintato. La valutazione comprende la particolare articolazione dei corpi, il valore stesso del terreno comune, gestito a giardino, cortile, area di manovra.

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

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	304,00	0,00	790.400,00	790.400,00
B	box doppio	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
C	capannone artigianale	1.120,00	0,00	784.000,00	784.000,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	15.325,20	15.325,20
E	terreno agricolo	0,00	0,00	884,40	884,40
				<b>1.630.609,60 €</b>	<b>1.630.609,60 €</b>

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: **€ 1.630.609,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 244.591,44**

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: **€ 1.386.018,16**

data 16/03/2022

il tecnico incaricato  
DONATA PALADINI