



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

660/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
STONEAGE NPL SPE SRL

DEBITORE:
P.M. COSTRUZIONI SRL

GIUDICE:
Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:
Dott. Lillo Gaetani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P
con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38
telefono: 0399466675
fax: 0399462266
email: rferrara@fbaa.it
PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 660/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 61, della superficie commerciale di Circa **16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (P.M. COSTRUZIONI SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato ed accessibile tramite rampa comune carrabile e spazio di manovra / corsello comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1., altezza catastale interna pari a 2,4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 46 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, Dati di superficie: Totale: 18 m2, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI n. 61, piano: S1, intestato a P.M. COSTRUZIONI SRL (CF 03435710961), derivante da VARIAZIONE del 11/01/2006 Pratica n. MI0012295 in atti dal 11/01/2006 DIVISIONE AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n. 979.1/2006). Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2023 Pratica n. MI0272581 in atti dal 29/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 272581.1/2023) Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 26/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. MI0266356 del 2023 -----correzione civico.
Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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:	€. 11.648,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.700,00
Data della valutazione:	11/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo.

Sono state effettuate interrogazioni all 'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza a di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non è ancora stata



compiutamente evasa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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** attiva, iscritta il 25/07/2012 a Milano 2 ai nn. 76346/13326, a favore di PINA Milena, contro P.M. COSTRUZIONI SRL, derivante da Ordinanza di condanna ex art 702 bis cpc.

Importo ipoteca: 411.450 euro.

La formalità è riferita solamente a mappale 46 subb 707 e 712; mappale 57, sub 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2835 del 30/03/2010, trascritto il 04/05/2010 a Milano 2 ai nn. 54573/32782, a favore di CARRARA LEGNAMI SRL, contro P.M. COSTRUZIONI SRL,.

La formalità è riferita solamente a mappale 46, subalterni 707 e 712.

pignoramento, notificato il 1 24/11/2022 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Milano al n. 25899 di repertorio, trascritto il 23/12/2022 a Milano 2 ai nn. 183406/124582, a favore di STONAGE NPL SPE SRL, contro P.M. COSTRUZIONI SRL.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

In fase di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di un condominio. All'unità immobiliare descritta 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. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta quanto segnalato nella certificazione notarile; non è stato possibile individuare l'atto di provenienza anteriore all'ultimo titolo citato del 2 dicembre 1980 a rogito del Notaio Marco SERPI di Milano, repertorio numero 142429/22530 in quanto il visurista indicato non è stato in grado di collegare i vecchi dati catastali con gli attuali.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

P.M. COSTRUZIONI SRL per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento del 16/06/2004 del Tribunale di Monza ai nn. 226/96 di repertorio, trascritto il 25/06/2004 a Milano 2 ai nn. 92077/46520.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BELLOTTI ARREDAMENTI DI NATALE LEGNAMI & Co. S.A.S. per la quota di 1/1, in forza di cambio denominazione del 12/11/1993 a firma del Dott. Ugo FRIEDMANN Notaio in Milano ai nn. 7548/1074 di repertorio, trascritto il 10/12/1993 a Milano 2 ai nn. 90516/61110, con tale atto la società intestataria ha cambiato la veste giuridica trasformandosi da società per azioni in società in accomandita semplice

In forza di fusione del 21/12/1984 a rogito Notaio Lucia BASSANI in Milano, rep 38613/7563, registrato a Milano il 04/01/1985 al numero 00864 serie I, trascritto a Milano 2 il 19/01/1985 ai numeri 3681/3144, la società BELLOTTI ARREDAMENTI S.p.A. ha incorporato la società IMMOBILIARE BARLASSINA S.R.L. Fatta avvertenza che la società "IMMOBILIARE BARLASSINA" in forza di atto di trasformazione in data 02/12/1980 a rogito Notaio Marco SERPI di Milano, rep 142429/22530, registrato a Milano il 15/12/1980 al numero 27779 mod 71/Serie I A/2, trascritto a Milano 2 in data 10/01/1981 ai numeri 1809/1527, ha cambiato veste giuridica trasformandosi da società per azioni con la denominazione IMMOBILIARE BARLASSINA S.p.A., in società a responsabilità limitata con la denominazione IMMOBILIARE BARLASSINA S.R.L.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **94/2004** e successive varianti, intestata a PM COSTRUZIONI S.r.l., per lavori di ristrutturazione edilizia, variante alla realizzazione dei box interrati D.i.a. 62/2004, presentata il 25/11/2004.



- in data 19/06/2006 prot. n. 2091 è stata depositata una denuncia di inizio attività per opere di variante in corso d'opera n. 94/2004VAR;

- in data 24/03/2009 è stata depositata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità prot. n. 2945, successivamente non sono state reperite nel fascicolo comunale, ulteriori richieste integrative; pertanto detta agibilità risulta attestata per silenzio assenso.

Denuncia di inizio attività edilizia N. 62/2004 e successive varianti, intestata a P.M. COSTUZIONI S.r.l., per lavori di realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato; recinzione, muri di cinta e cancellate, presentata il 26/07/2004 con il n. 9052 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 31 del 19.12.2018 - pubblicato sul BURL n. 13 del 27.03.2019, l'immobile ricade in zona IA – Aree ed Ambiti per attività produttive: industriali, artigianali (art. 23 normativa del Piano delle Regole).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Caratteri generali Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

2.? Destinazioni d'uso Principale: P – produttiva (punto 5b dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

H Altezza massima di m 12,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) superiori, a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.

b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e h. m 6,00).

c. In corrispondenza del confine con ambiti residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

(...)

Vincoli:

- Fascia di rispetto ferroviario

- area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs n. 152/2006 art. 94 – DGR n. 7/12693 del 10.04.2003)

- Corridoio di salvaguardia del quadruplicamento ferroviario linea Monza Chiasso



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8)

BENI IN BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 61



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 61, della superficie commerciale di Circa **16 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (P.M. COSTRUZIONI SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato ed accessibile tramite rampa comune carrabile e spazio di manovra / corsello comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1., altezza catastale interna pari a 2,4 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 46 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, Dati di superficie: Totale: 18 m2, rendita 35,64 Euro, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI n. 61, piano: S1, intestato a P.M. COSTRUZIONI SRL (CF 03435710961), derivante da VARIAZIONE del 11/01/2006 Pratica n. MI0012295 in atti dal 11/01/2006 DIVISIONE AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n. 979.1/2006). Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2023 Pratica n. MI0272581 in atti dal 29/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 272581.1/2023) Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 26/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. MI0266356 del 2023 -----correzione civico.
Coerenze da nord ed in senso orario: terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, altra unità immobiliare; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 18 km - Milano centro



26 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- verde attrezzato
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 34 km - Malpensa 39 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- superstrada distante SP35 - 500 metri



autostrada distante A9 autostrada dei Laghi - 10 km
 tangenziale distante Barriera Milano est - 22 km

nella media ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile esente dall'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

In fase di sopralluogo sono state rilevate infiltrazioni attive in particolare in corrispondenza del solaio di copertura dei box e del corsello.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

molto scarso ★★☆☆☆☆

infissi esterni: claire realizzati in ferro

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: canaline , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto PS1	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

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87978212/>

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Barlassina

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85115094/>

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Barlassina

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 10.800,00 pari a 771,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101480713/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Barlassina

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 810,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	12.600,00	10.800,00	16.200,00
Consistenza	16,00	15,00	14,00	20,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	933,33	857,14	900,00
Spazio di manovra	6,00	6,00	6,00	6,00

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	771,43	771,43	771,43
Spazio di manovra	5 %	630,00	540,00	810,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		12.600,00	10.800,00	16.200,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		771,43	1.542,86	-3.085,71
Spazio di manovra		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		13.371,43	12.342,86	13.114,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

12.942,86

Divergenza:

7,69% < %

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 sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita 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);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 808,93 = **12.942,86**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.942,86**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.942,86**

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.

[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 Barlassina, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	12.942,86	12.942,86
				12.942,86 €	12.942,86 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per l'assenza di garanzia sui vizi	-10%
	-1.294,29
	1.294,29 €

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: **€. 11.648,57**

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:

€. 11.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 660/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

area urbana a BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 65, della superficie catastale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (P.M. COSTRUZIONI SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana posta al piano terra. In fase di sopralluogo è stato effettuato l'accesso dall'appartamento confinante, **non sono stati reperiti atti che riportino indicazioni circa il legittimo accesso al bene.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 46 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 53 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI n. 65, piano: T, intestato a P.M. COSTRUZIONI SRL (CF 03435710961), derivante da (ALTRE) del 12/01/2006 Pratica n. MI0015508 in atti dal 12/01/2006 AREA URBANA (n. 144.1/2006). Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2023 Pratica n. MI0272587 in atti dal 29/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 272587.1/2023) Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 26/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. MI0266370 del 2023 -----correzione civico
Coerenze: da nord a corpo ed in senso orario: mappali 41 e 51 del foglio 2, altra unità immobiliare, sub. 711 stesso mappale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.881,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data della valutazione:	11/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sono state effettuate interrogazioni all'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza a di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non è ancora stata compiutamente evasa.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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** attiva, iscritta il 25/07/2012 a Milano 2 ai nn. 76346/13326, a favore di PINA Milena , contro P.M. COSTRUZIONI SRL , derivante da Ordinanza di condanna ex art 702 bis cpc.
Importo ipoteca: 411.450 euro.

La formalità è riferita solamente a mappale 46 subb 707 e 712; mappale 57, sub 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2835 del 30/03/2010, trascritto il 04/05/2010 a Milano 2 ai nn. 54573/32782, a favore di CARRARA LEGNAMI SRL , contro P.M. COSTRUZIONI SRL ,.

La formalità è riferita solamente a mappale 46, subalterni 707 e 712.

pignoramento, notificato il 1 24/11/2022 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Milano al n. 25899 di repertorio, trascritto il 23/12/2022 a Milano 2 ai nn. 183406/124582, a favore di STONAGE NPL SPE SRL , contro P.M. COSTRUZIONI SRL.

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:	



In fase di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di un condominio. All'unità immobiliare descritta 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 insolite nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta quanto segnalato nella certificazione notarile; non è stato possibile individuare l'atto di provenienza anteriore all'ultimo titolo citato del 2 dicembre 1980 a rogito del Notaio Marco SERPI di Milano, repertorio numero 142429/22530 in quanto il visurista indicato non è stato in grado di collegare i vecchi dati catastali con gli attuali.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

P.M. COSTRUZIONI SRL per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento del 16/06/2004 del Tribunale di Monza ai nn. 226/96 di repertorio, trascritto il 25/06/2004 a Milano 2 ai nn. 92077/46520.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BELLOTTI ARREDAMENTI DI NATALE LEGNAMI & Co. S.A.S. per la quota di 1/1, in forza di cambio denominazione del 12/11/1993 a firma del Dott. Ugo FRIEDMANN Notaio in Milano ai nn. 7548/1074 di repertorio, trascritto il 10/12/1993 a Milano 2 ai nn. 90516/61110, con tale atto la società intestataria ha cambiato la veste giuridica trasformandosi da società per azioni in società in accomandita semplice

In forza di fusione del 21/12/1984 a rogito Notaio Lucia BASSANI in Milano, rep 38613/7563, registrato a Milano il 04/01/1985 al numero 00864 serie I, trascritto a Milano 2 il 19/01/1985 ai numeri 3681/3144, la società BELLOTTI ARREDAMENTI S.p.A. ha incorporato la società IMMOBILIARE BARLASSINA S.R.L. Fatta avvertenza che la società "IMMOBILIARE BARLASSINA" in forza di atto di trasformazione in data 02/12/1980 a rogito Notaio Marco SERPI di Milano, rep 142429/22530, registrato a Milano il 15/12/1980 al numero 27779 mod 71/Serie I A/2, trascritto a Milano 2 in data 10/01/1981 ai numeri 1809/1527, ha cambiato veste giuridica trasformandosi da società per azioni con la denominazione IMMOBILIARE BARLASSINA S.p.A., in società a responsabilità limitata con la denominazione IMMOBILIARE BARLASSINA S.R.L.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **94/2004** e successive varianti, intestata a PM COSTRUZIONI S.r.l., per lavori di ristrutturazione edilizia, variante alla realizzazione dei box interrati D.i.a. 62/2004, presentata il 25/11/2004.

- in data 19/06/2006 prot. n. 2091 è stata depositata una denuncia di inizio attività per opere di variante in corso d'opera n. 94/2004VAR;



- in data 24/03/2009 è stata depositata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità prot. n. 2945, successivamente non sono state reperite nel fascicolo comunale, ulteriori richieste integrative; pertanto detta agibilità risulta attestata per silenzio assenso.

Denuncia di inizio attività edilizia N. 62/2004 e successive varianti, intestata a P.M. COSTUZIONI S.r.l. , per lavori di realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato; recinzione, muri di cinta e cancellate, presentata il 26/07/2004 con il n. 9052 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 31 del 19.12.2018 - pubblicato sul BURL n. 13 del 27.03.2019, l'immobile ricade in zona IA – Aree ed Ambiti per attività produttive: industriali, artigianali (art. 23 normativa del Piano delle Regole).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Caratteri generali Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

2.? Destinazioni d'uso Principale: P – produttiva (punto 5b dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

H Altezza massima di m 12,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) superiori, a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.

b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e h. m 6,00).

c. In corrispondenza del confine con ambiti residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

(...)

Vincoli:

- Fascia di rispetto ferroviario

- area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs n. 152/2006 art. 94 – DGR n. 7/12693 del 10.04.2003)

- Corridoio di salvaguardia del quadruplicamento ferroviario linea Monza Chiasso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



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.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in fase di sopralluogo si è riscontrata la creazione di un muretto di separazione interno al giardino oltre alla realizzazione di manufatti infissi e non inclusa la posa di porzione di pavimentazione non drenante. Sul bene insistono vedute ed accessi di altre unità immobiliari. Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite la remissione in pristino. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e smaltimento manufatti non conformi stima di massima: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 65

AREA URBANA



DI CUI AL PUNTO A

area urbana a BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 65, della superficie catastale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (P.M. COSTRUZIONI SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'area urbana posta al piano terra. In fase di sopralluogo è stato effettuato l'accesso dall'appartamento confinante, **non sono stati reperiti atti che riportino indicazioni circa il legittimo accesso al bene.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 46 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 53 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI n. 65, piano: T, intestato a P.M. COSTRUZIONI SRL (CF 03435710961), derivante da (ALTRE) del 12/01/2006 Pratica n. MI0015508 in atti dal 12/01/2006 AREA URBANA (n. 144.1/2006). Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/06/2023 Pratica n. MI0272587 in atti dal 29/06/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 272587.1/2023) Annotazioni: Variazione su istanza di parte del 26/06/2023 acquisita agli atti al prot. n. MI0266370 del 2023 -----correzione civico

Coerenze: da nord a corpo ed in senso orario: mappali 41 e 51 del foglio 2, altra unità immobiliare, sub. 711 stesso mappale; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 18 km - Milano centro 26 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media



scuola elementare

al di sopra della media



scuola per l'infanzia

al di sopra della media



scuola media inferiore

nella media



municipio

al di sopra della media



negozi al dettaglio

al di sopra della media



farmacie

al di sopra della media



verde attrezzato

nella media



centro commerciale

nella media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 34 km - Malpensa 39 km

al di sotto della media



autobus distante Autobus locali 300 metri

nella media



superstrada distante SP35 - 500 metri

al di sopra della media



autostrada distante A9 autostrada dei Laghi - 10 km

nella media



tangenziale distante Barriera Milano est - 22 km

mediocre



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 975/2014

Descrizione: Terreno agricolo mq. 4640, 1

Indirizzo: Via Nazionale dei Giovi, snc Lentate Sul Seveso, MI



Superfici principali e secondarie: 4640
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 19.500,00 pari a 4,20 Euro/mq
 Valore Ctu: 46.000,00 pari a: 9,91 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 5,60 Euro/mq
 Distanza: 1,142.00 m
 Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 28/06/2016
 Fonte di informazione: FALLIMENTO, 55/2013
 Descrizione: T. Terreno agricolo mq. 1.066., 3
 Indirizzo: Via Santa Maria, 35/37 Meda, MB
 Superfici principali e secondarie: 1066
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 13.000,00 pari a 12,20 Euro/mq
 Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 15,01 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 15,01 Euro/mq
 Distanza: 1,625.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 28/07/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/102093196/>
 Descrizione: Terreno agricolo
 Indirizzo: Usate e Velate
 Superfici principali e secondarie: 1440
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 10,42 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 13.500,00 pari a 9,38 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	13.500,00	19.500,00	13.000,00
Consistenza	240,00	1.440,00	4.640,00	1.066,00
Data [mesi]	0	2,00	56,00	88,00
Prezzo unitario	-	10,42	4,20	12,20
Dimensione e stato manutentivo	1,00	0,00	0,00	0,00



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	4,20	4,20	4,20
Dimensione e stato manutentivo	5 %	0,00	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		13.500,00	19.500,00	13.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-5.043,10	-18.491,38	-3.471,34
Dimensione e stato manutentivo		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		8.456,90	1.008,62	9.528,66

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **6.331,39**

Divergenza: 89,41% < %

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 sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita 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);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.



La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 26,38 = **6.331,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.331,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.331,39**

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 qua-le 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.

[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 Barlassina, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	area urbana	240,00	0,00	6.331,39	6.331,39
				6.331,39 €	6.331,39 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per l'assenza di garanzia sui vizi	-15% -949,71
949,71 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.881,68****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 81,68****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 660/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno industriale a BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 65, della superficie commerciale di circa **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (P.M. COSTRUZIONI SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno accatastato a seminativo, ma inserito in contesto urbanizzato a destinazione artigianale. La stima lo qualifica come inedificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 600, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a P.M. COSTRUZIONI SRL (CF 03435710961), derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964
Annotazione di immobile: con diritto alla corte num 52 del foglio 2
Coerenze da nord a corpo ed in senso orario: mappale 59, altre unità immobiliari ai mappali 57 e 54, mappali 52, 51, 153, 151, 149; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.315,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	11/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sono state effettuate interrogazioni all 'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza a di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non è ancora stata compiutamente evasa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove**



trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 1 24/11/2022 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'appello di Milano al n. 25899 di repertorio, trascritto il 23/12/2022 a Milano 2 ai nn. 183406/124582, a favore di STONAGE NPL SPE SRL , contro P.M. COSTRUZIONI SRL.

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In fase di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di un condominio. All'unità immobiliare descritta 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. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte



relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta quanto segnalato nella certificazione notarile; non è stato possibile individuare l'atto di provenienza anteriore all'ultimo titolo citato del 2 dicembre 1980 a rogito del Notaio Marco SERPI di Milano, repertorio numero 142429/22530 in quanto il visurista indicato non è stato in grado di collegare i vecchi dati catastali con gli attuali.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

P.M. COSTRUZIONI SRL per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento del 16/06/2004 del Tribunale di Monza ai nn. 226/96 di repertorio, trascritto il 25/06/2004 a Milano 2 ai nn. 92077/46520.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BELLOTTI ARREDAMENTI DI NATALE LEGNAMI & Co. S.A.S. per la quota di 1/1, in forza di cambio denominazione del 12/11/1993 a firma del Dott. Ugo FRIEDMANN Notaio in Milano ai nn. 7548/1074 di repertorio, trascritto il 10/12/1993 a Milano 2 ai nn. 90516/61110, con tale atto la società intestataria ha cambiato la veste giuridica trasformandosi da società per azioni in società in accomandita semplice

In forza di fusione del 21/12/1984 a rogito Notaio Lucia BASSANI in Milano, rep 38613/7563, registrato a Milano il 04/01/1985 al numero 00864 serie I, trascritto a Milano 2 il 19/01/1985 ai numeri 3681/3144, la società BELLOTTI ARREDAMENTI S.p.A. ha incorporato la società IMMOBILIARE BARLASSINA S.R.L Fatta avvertenza che la società "IMMOBILIARE BARLASSINA" in forza di atto di trasformazione in data 02/12/1980 a rogito Notaio Marco SERPI di Milano, rep 142429/22530, registrato a Milano il 15/12/1980 al numero 27779 mod 71/Serie I A/2, trascritto a Milano 2 in data 10/01/1981 ai numeri 1809/1527, ha cambiato veste giuridica trasformandosi da società per azioni con la denominazione IMMOBILIARE BARLASSINA S.p.A., in società a responsabilità limitata con la denominazione IMMOBILIARE BARLASSINA S.R.L.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 31 del 19.12.2018 - pubblicato sul BURL n. 13 del 27.03.2019, l'immobile ricade in zona IA – Aree ed Ambiti per attività produttive: industriali, artigianali (art. 23 normativa del Piano delle Regole).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Caratteri generali Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

2.? Destinazioni d'uso Principale: P – produttiva (punto 5b dell'ART. 12).

3. Modalità d'intervento Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.



Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

H Altezza massima di m 12,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.) superiori, a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.

b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e h. m 6,00).

c. In corrispondenza del confine con ambiti residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

(...)

Vincoli:

- Fascia di rispetto ferroviario

- FERROVIE NORD MILANO

- area di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (D.Lgs n. 152/2006 art. 94 – DGR n. 7/12693 del 10.04.2003) - Corridoio di salvaguardia del quadruplicamento ferroviario linea Monza Chiasso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 65

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a BARLASSINA CORSO GUGLIELMO MARCONI 65, della superficie commerciale di circa **600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (P.M. COSTRUZIONI SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno accatastato a seminativo, ma inserito in contesto urbanizzato a destinazione artigianale. La stima lo qualifica come inedificabile.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 50 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1, superficie 600, reddito agrario 3,41 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a P.M. COSTRUZIONI SRL (CF 03435710961), derivante da Impianto meccanografico del 10/12/1964
Annotazione di immobile: con diritto alla corte num 52 del foglio 2
Coerenze da nord a corpo ed in senso orario: mappale 59, altre unità immobiliari ai mappali 57 e 54, mappali 52, 51, 153, 151, 149; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

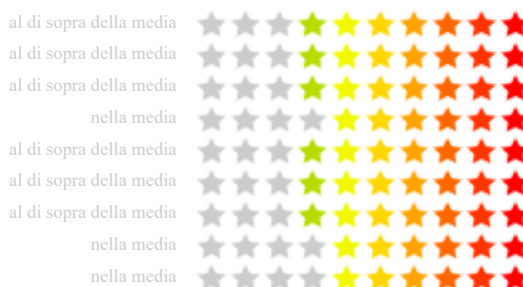
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 18 km - Milano centro 26 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- verde attrezzato
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 34 km - Malpensa 39 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- superstrada distante SP35 - 500 metri



autostrada distante A9 autostrada dei Laghi - 10 km
 tangenziale distante Barriera Milano est - 22 km

nella media ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

mediocre ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	600,00	x	100 %	=	600,00



Totale:	600,00	600,00
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 183/2009

Descrizione: Terreno residenziale: mq 570., 2

Indirizzo: Via Montesanto, 5 Lentate Sul Seveso, MI

Superfici principali e secondarie: 570

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.500,00 pari a 42,98 Euro/mq

Valore Ctu: 72.960,00 pari a: 128,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.500,00 pari a: 42,98 Euro/mq

Distanza: 1,326.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103021952/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 1060

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 31.500,00 pari a 29,72 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 28.350,00 pari a 26,75 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101480713/>

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Biassonno

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 22,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 20,25 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	28.350,00	81.000,00	24.500,00
Consistenza	600,00	1.060,00	4.000,00	570,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	106,00
Prezzo unitario	-	29,72	22,50	42,98
Dimensione e stato manutentivo	3,00	0,00	0,00	10,00

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	20,25	20,25	20,25
Dimensione e stato manutentivo	5 %	0,00	0,00	1.225,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		28.350,00	81.000,00	24.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-9.315,00	-68.850,00	607,50
Dimensione e stato manutentivo		0,00	0,00	-8.575,00
Prezzo corretto		19.035,00	12.150,00	16.532,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.905,83**

Divergenza: 36,17% < %

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 sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita 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);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,00 x 26,51 = **15.905,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.905,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.905,83**

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 qua-le 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.

[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 Barlassina, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	terreno agricolo	600,00	0,00	15.905,83	15.905,83
				15.905,83 €	15.905,83 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione per l'assenza di garanzia sui vizi	-10% -1.590,58
1.590,58 €	

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: **€ 14.315,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 315,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00

data 11/09/2023

il tecnico incaricato
Raffaella Ferrara

