



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

329/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:
DOTT.SSA LUCIA ARIZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ING. SALVATORE CORREALE

CF:CRRSVT64L10F839U
con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12
telefono: 0399140777
email: salvatore.correale@ingpec.eu
PEC: salvatore.correale@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento con cantina a CORNATE D'ADDA Via Oriana Fallaci 7, della superficie commerciale di **59,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Cornate d'Adda, in una zona periferica. Il fabbricato costruito nel 2004, dotato di ascensore, si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. L'unità immobiliare è costituita da ingresso con soggiorno/angolo cottura, bagno con doccia e camera da letto. Le finiture interne sono a civile, tranne nel bagno e il paraschizzi dell'angolo cottura entrambi rivestiti in piastrelle. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica. Il portone d'ingresso è blindato, le porte interne in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con doppio vetro. Internamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna (modello Beretta priva del pannello esterno – CURIT: NF1LP56797410203) e radiatori in alluminio. L'immobile è dotato di impianto citofonico audio. Ai soli fini di conoscenza peritale si informa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica e non sono presenti i Certificati/Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico ed idrico-sanitario).

Completa la proprietà una cantina di pertinenza ubicata nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -2 , interno 2F, ha un'altezza interna di appartamento (270 cm) cantina (241 cm).Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 525 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Vicolo delle Crocette n. 23 , piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/05/2006 Pratica n. MI0336868 in atti dal 24/05/2006 COSTITUZIONE (n. 3641.1/2006)
Coerenze: appartamento (da nord in senso orario): cortile su mappale 525 su tre fronti, disimpegno comune. cantina (da nord in senso orario): terrapieno, disimpegno comune, altra u.i.u. subalterno 16 e altra u.i.u. subalterno 33.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00

Data della valutazione:

26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 26/08/2019, con scadenza il 25/08/2023, registrato il 16/12/2019 a Agenzia delle Entrate - UT di PONTE SAN PIETRO ai nn. TN219T003083000BB, con l'importo dichiarato di 5.400,00 € annui.

Contratto oggetto di proroga fino al 25/08/2027.

Si da atto che il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento (16/12/2019), mentre il rinnovo tacito (25/08/2023) è avvenuto in data successiva alla trascrizione del pignoramento (27/07/2023). Il contratto si ritiene opponibile alla procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 06/05/2005 a firma di Notaio Dott. GIANNETTA Antonio ai nn. 40704/12186 di repertorio, iscritta il 16/05/2005 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 70973/17015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 2.145.000,00 €.

Importo capitale: 1.430.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita all' area urbana identificata al foglio 11 particella 7.

ANNOTAZIONE ad iscrizione a nome del notaio Dott. GIANNETTA Antonio del 11.07.2006 rep. 43151 iscritta a MILANO 2 il 03.10.2006 ai nn. 150087/34362 per FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.055,78
Millesimi condominiali:	47,239/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Alle descritte porzioni immobiliari compete la comproprietà dei beni comuni non censibili identificati nell'elaborato planimetrico con il mappale 525 subb 1,2,3 e 4.

Amministratore di condominio:

Studio Cereda

Via Matteotti n. 29 - 20872 Cornate d'Adda (MB)

Tel. 039 - 69 26 314

email: info@studiocereda.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto in autentica (dal 02/04/1967 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 02/04/1967 a firma di Notaio Dott. BOSISIO Modesto ai nn.

34504/10103 di repertorio, trascritto il 06/06/1967 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 34726/2600.

Il titolo è riferito solamente a terreno identificato al foglio 11 mappale 7

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2005 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di Notaio Dott. GIANNETTA Antonio ai nn. 40478/12048 di repertorio, trascritto il 05/04/2005 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 47771/24614.

Il titolo è riferito all'area di costruzione dell'attuale fabbricato (con 3 box e ripostiglio identificati al foglio 11 mappale 7 subalterni 701 - 702 - 502 - 503).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Cornate d'Adda, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **146/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 04/10/2004 con il n. 15491 di protocollo, agibilità del 18/12/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 45 del 27/09/2011 (adozione PdR) CC n. 3 del 29/03/2012 (approvazione PdR).

L'immobile ricade in zona B2 - Zona residenziale esistente e di completamento a media densità.

Comprende aree urbanizzate di non particolare valore storico, sature o che presentano ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine. Tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale con tipologia a villa o palazzina, con presenza di destinazioni di servizio e complementari. La zona comprende parti di territorio situate all'interno del tessuto già urbanizzato caratterizzate da insediamenti residenziali obsoleti e produttivi dismessi o in via di dismissione. La riqualificazione territoriale dovrà prevedere la cessione di quote di aree a standard per soddisfare il fabbisogno del contesto. Parametri di edificabilità e modalità di attuazione del PGT Il PGT si attua attraverso:

1. interventi edilizi diretti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. In caso di demolizione totale o parziale è ammessa la successiva ricostruzione sul filo del fabbricato preesistente purché non pregiudichi la sicurezza del traffico.

Ief 0,5 mq/mq

Rcf 50%

Rpf 20%

H max 11 mt

2. Permesso di Costruire Convenzionato

Il PGT si attua attraverso PdCC in caso di:

- edificazione di lotti inediticati o aventi solo edificazioni accessorie aventi superficie fondiaria pari o superiore a mq 3.000;

- integrale demolizione e successiva ricostruzione di edifici interessanti superfici fondiaria pari o superiore a mq 3.000;

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

Iet 0,5 mq/mq

Rct 50%

Rpt 20%

H max 11 mt

Lo standard minimo è fissato nella misura di mq 26,5 per ogni abitante teorico per il residenziale e al 100% della S.l.p. per il commerciale. Le aree appositamente individuate nell'elaborato PR 2.01 del PGT necessitano di operazioni di riqualificazione territoriale da promuovere, tramite il riuso funzionale e la sostituzione delle strutture edilizie esistenti, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica da attuarsi attraverso P.d.R. Nelle more di approvazione di detti piani attuativi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti demolizione e ricostruzione e che non comportino aumento della S.l.p.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stato constatato che l'indirizzo dell'immobile indicato nella visura catastale (Vicolo delle Crocette n. 23) non corrisponde all'effettiva ubicazione dell'immobile (Via Oriana Fallaci n. 7 - confermata anche dall'Amministratore di Condominio).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accesso al servizio online "Contact center" offerto gratuitamente dall'Agenzia delle Entrate e compilazione di una scheda con i dati dell'utente che inoltra la richiesta, l'errore riscontrato e la rettifica richiesta.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA ORIANA FALLACI 7

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina a CORNATE D'ADDA Via Oriana Fallaci 7, della superficie commerciale di **59,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Cornate d'Adda, in una zona periferica. Il fabbricato costruito nel 2004, dotato di ascensore, si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. L'unità immobiliare è costituita da ingresso con soggiorno/angolo cottura, bagno con doccia e camera da letto. Le finiture interne sono a civile, tranne nel bagno e il paraschizzi dell'angolo cottura entrambi rivestiti in piastrelle. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica. Il portone d'ingresso è blindato, le porte interne in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con doppio vetro. Internamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna (modello Beretta priva del pannello esterno – CURIT: NF1LP56797410203) e radiatori in alluminio. L'immobile è dotato di impianto citofonico audio. Ai soli fini di conoscenza peritale si informa che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta la parte impiantistica e non sono presenti i Certificati/Dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico ed idrico-sanitario).

Completa la proprietà una cantina di pertinenza ubicata nel piano interrato del fabbricato.

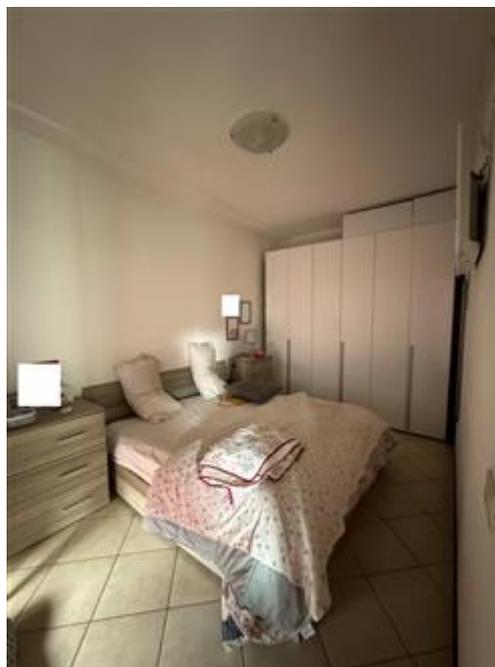
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -2 , interno 2F, ha un'altezza interna di appartamento (270 cm) cantina (241 cm).Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 525 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Vicolo delle Crocette n. 23 , piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 24/05/2006 Pratica n. MI0336868 in atti dal 24/05/2006 COSTITUZIONE (n. 3641.1/2006)
Coerenze: appartamento (da nord in senso orario): cortile su mappale 525 su tre fronti, disimpegno comune. cantina (da nord in senso orario): terrapieno, disimpegno comune, altra u.i.u. subalterno 16 e altra u.i.u. subalterno 33.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Fabbricato



Camera



Bagno



Loggiato est



Loggiato ovest



Soggiorno/angolo cottura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate (12,5 km) Monza (21,8 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco dell'Adda Nord.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Orio al Serio (28,5 km) Linate (35,1 km)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 - Serenissima - Uscita Trezzo (6,5 km)	al di sotto della media al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che 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) "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.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : misti doppia/singola anta a battente realizzati in legno con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in caldaia esterna i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[294,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10805300000319 registrata in data 16/01/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno/cottura	21,00	x	100 %	=	21,00

Disimpegno	3,00	x	100 %	=	3,00
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera	14,00	x	100 %	=	14,00
Loggiato ovest	22,00	x	25 %	=	5,50
Loggiato est	22,00	x	25 %	=	5,50
Cantina	9,00	x	50 %	=	4,50
Totale:	97,00				59,50



Planimetria catastale

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: 18/03/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 3023/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 71, secondo piano, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto e un balcone.

Indirizzo: Via Monsignor Caccia Dominioni, 23/C Cornate D'Adda, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,026.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2024

Fonte di informazione: Puntocasa Cornate D'Adda

Descrizione: appartamento posto al piano rialzato così disposto: ingresso, ampio soggiorno con balcone. cucina abitabile con balcone, disimpegno, 2 camere, doppi servizi e locale ripostiglio.

Indirizzo: Via Dosso Dossi n. 27 - Cornate d'Adda

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.682,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.514,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/05/2024

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: AGENZIA QUATTRO TORRI SRL

Descrizione: appartamento bilocale al piano terra con giardino di proprietà, in contesto residenziale ultimato nel 2009.

Indirizzo: via Giacomo Matteotti 22 - Cornate d'Adda

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 79.200,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame.

Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia;

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

Ai soli fini di conoscenza peritale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	157.500,00	79.200,00
Consistenza	59,50	104,00	60,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00

Prezzo unitario	-	1.682,69	1.466,67
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	2,00	3,00	2,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	2,00	2,00	2,00
Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3= centrale)	1,00	2,00	3,00
Numero di bagni (1=uno; 2=due)	1,00	2,00	1,00
Livello di piano (1= piano terra/rialzato; 2= piano intermedio; 3=piano alto)	2,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.320,00	1.320,00
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		15.000,00	15.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	5 %	7.875,00	3.960,00
Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3= centrale)	3 %	4.725,00	2.376,00
Numero di bagni (1=uno; 2=due)		7.000,00	7.000,00
Livello di piano (1= piano terra/rialzato; 2= piano intermedio; 3=piano alto)	6 %	9.450,00	4.752,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	157.500,00	79.200,00

Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-58.740,00	-660,00
Stato di manutenzione interno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	-15.000,00	0,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	0,00	0,00
Ubicazione (1=periferia; 2=semicentrale; 3= centrale)	-4.725,00	-4.752,00
Numero di bagni (1=uno; 2=due)	-7.000,00	0,00
Livello di piano (1= piano terra/rialzato; 2= piano intermedio; 3=piano alto)	9.450,00	4.752,00
Prezzo corretto	81.485,00	78.540,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.012,50**

Divergenza: 3,61% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,50 x 1.344,75 = **80.012,62**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di mercato per difetto	-12,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento con cantina	59,50	0,00	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,59 m x 5,35 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 26, mappale 138 sub. 7, mappale 138 sub. 24

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,61
Millesimi condominiali:	1,83/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Alle descritte porzioni immobiliari compete la comproprietà dei beni comuni non censibili identificati negli elaborati planimetrici catastali con il mappale 157 subb. 1,2,3, e 4, mappale 138 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con

atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e V1 , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella

pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,59 m x 5,35 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)

Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 26, mappale 138 sub. 7, mappale 138 sub. 24

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - Sub. 25



Box singolo - Sub. 25

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro 10
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = **12.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.016,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio con cantina** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **42,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità è ubicato al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box doppio con annesso locale cantina. L'unità immobiliare è dotata di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette box: 10,00 m x 3,13 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 289 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 28, terrapieno, mappale 138 sub. 7, mappale 138 sub. 26

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.109,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.109,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di

MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 233,11
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 117,43
Millesimi condominiali:	5,87

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** on sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (289 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella

pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (289 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX DOPPIO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

box doppio con cantina a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **42,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità è ubicato al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box doppio con annesso locale cantina. L'unità immobiliare è dotata di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette box: 10,00 m x 3,13 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 289 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 88,93 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)

Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 28, terrapieno, mappale 138 sub. 7, mappale 138 sub. 26

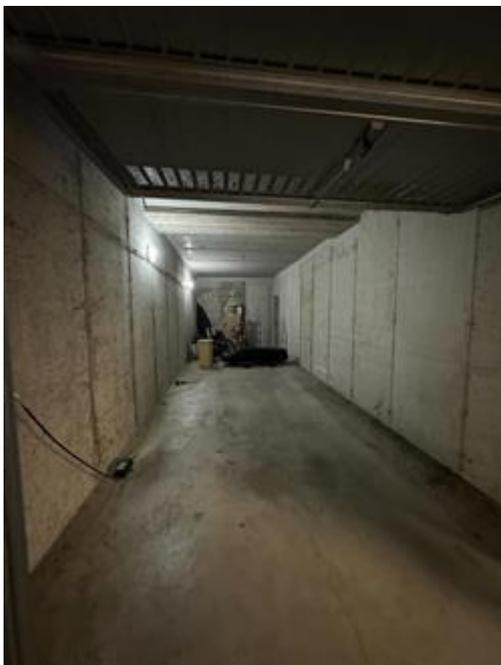
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box doppio - sub. 27



Cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	35,00	x	100 %	=	35,00
Cantina	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	50,00				42,50



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro 10
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai

normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,50 x 850,00 = **36.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio con cantina	42,50	0,00	36.125,00	36.125,00
				36.125,00 €	36.125,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.109,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.109,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,59 m x 5,35 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsetto comune al sub. 1, mappale 138 sub. 32, mappale 138 sub. 10, mappale 138 sub. 30.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.334,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.334,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 10/12/2020, con scadenza il 09/12/2024, registrato il 14/12/2020 a

Agenzia delle Entrate - UT di PONTE SAN PIETRO ai nn. TN220T002586000OF, con l'importo dichiarato di 600,00 € annui.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento pertanto risulta opponibile alla procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15,15
Millesimi condominiali:	1,83/1000
Ulteriori avvertenze:	

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e V1 , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). Inoltre gli attuali occupanti hanno realizzato un'apertura che collega di collegamento con il box confinante (sub. 30), pertanto tale apertura dovrà essere ripristinata con l'utilizzo degli stessi materiali indicati nella pratica CPI per la prevenzione incendi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00
- Stima costo ripristino muratura : €400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,59 m x 5,35 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 32, mappale 138 sub. 10, mappale 138 sub. 30.

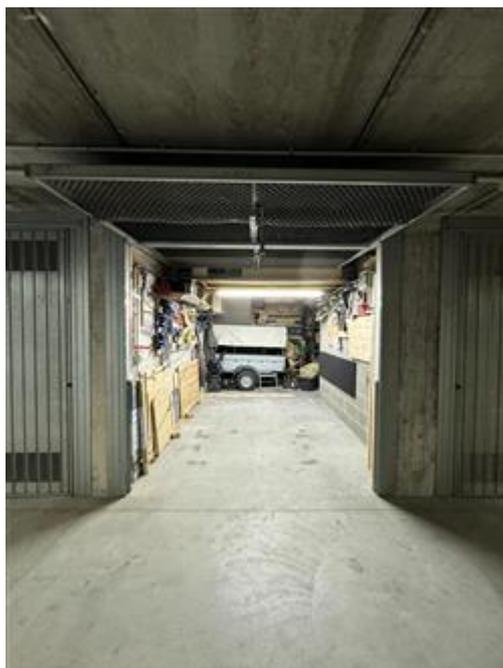
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - sub. 31



Box singolo - sub. 31

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

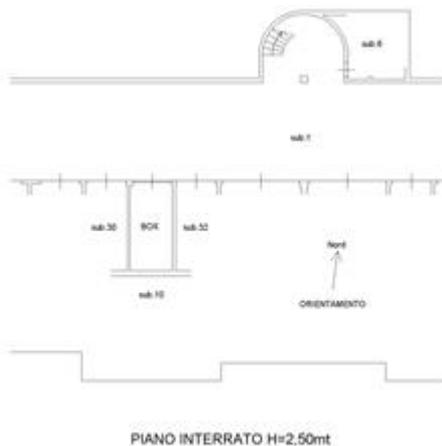
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro 10

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = **12.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.416,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.334,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.334,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,54 m x 5, 30 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsetto comune al sub. 1, mappale 138 sub. 33, mappale 138 sub. 10, mappale 138 sub. 31.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,41
Millesimi condominiali:	1,82/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e V1 , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici

ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,54 m x 5,30 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 33, mappale 138 sub. 10, mappale 138 sub. 31.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - sub. 32

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

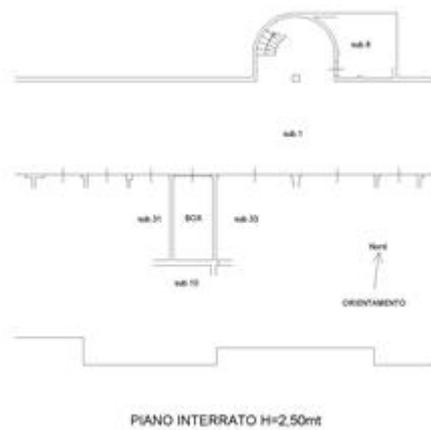
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro 10

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = 12.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,60 m x 5,30 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsetto comune al sub. 1, mappale 138 sub. 37, mappale 138 sub. 11, mappale 138 sub. 35.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,61
Millesimi condominiali:	1,83/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** on sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici

ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (290 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,60 m x 5,30 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 37, mappale 138 sub. 11, mappale 138 sub. 35.

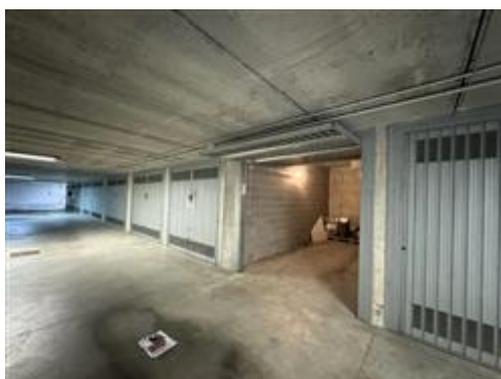
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - sub. 36

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

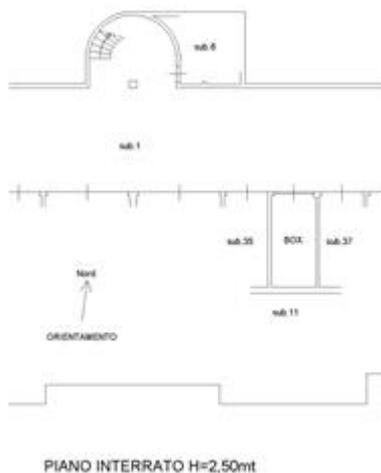
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro 10

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = 12.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,60 m x 5,20 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 288 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsetto comune al sub. 1, mappale 138 sub. 42, mappale 138 sub. 14, mappale 138 sub. 40.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	1,82/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (288 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici

ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (288 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,60 m x 5,20 m.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 288 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 42, mappale 138 sub. 14, mappale 138 sub. 40.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - Sub. 41

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m) nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



PIANO INTERRATO H=2,50mt

Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro 10
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = **12.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.016,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 288 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 43, mappale 138 sub. 14, mappale 138 sub. 41.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,61
Millesimi condominiali:	1,83/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiorlorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (288 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici

ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (288 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (250 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 50/2007. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante i fabbricati A e B) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale e impianto elettrico.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 288 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 138 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 26/03/2010 Pratica n. MI0227412 in atti dal 26/03/2010 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2010)
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello comune al sub. 1, mappale 138 sub. 43, mappale 138 sub. 14, mappale 138 sub. 41.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - Sub. 42

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

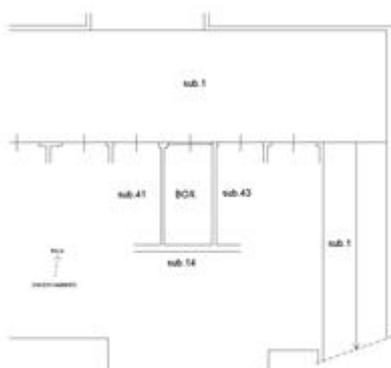
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



PIANO INTERRATO H=2,50mt

Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro 10
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = **12.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.016,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box singolo pavimentato, dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 234 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 29, corsello comune al sub. 1, mappale 157 sub. 27, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,61
Millesimi condominiali:	1,83/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (234 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici

ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (234 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box singolo pavimentato, dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 234 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 31,76 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 29, corsello comune al sub. 1, mappale 157 sub. 27, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - Sub. 28

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Aldo Moro
 Superfici principali e secondarie: 25
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Privato
 Descrizione: Box singolo
 Indirizzo: Via Aldo Moro
 Superfici principali e secondarie: 12
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	850,00	=	12.750,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,59 m x 5,17 m (circa).

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 264 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 31, terrapieno su due lati, corsello comune al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.734,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di

MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 137,40
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 28,65
Millesimi condominiali:	3,46/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella

pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box singolo dotato di porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico. Dimensioni nette: 2,59 m x 5,17 m (circa).

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 264 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 29,64 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 31, terrapieno su due lati, corsello comune al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box singolo - Sub. 30

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)

nella media



autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate

al di sopra della media



(5,25 km)

aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate al di sopra della media 

(27,5 km)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 
 impianti tecnici: nella media 
 stato di manutenzione generale: nella media 
 servizi: nella media 

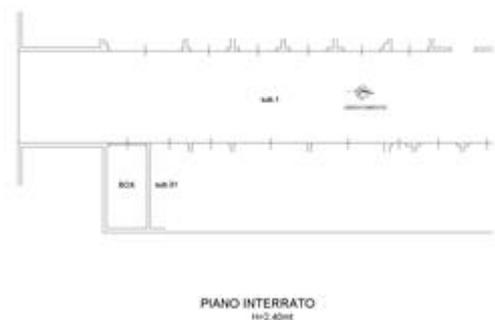
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza

Descrizione: Box doppio

Indirizzo: Via Aldo Moro 10

Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 850,00 = **12.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.750,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	12.750,00	12.750,00
				12.750,00 €	12.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.734,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box doppio, dotato di doppia porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 264 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 32, terrapieno, mappale 157 sub. 30, corsello comune al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.784,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.784,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 135,02
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 68,01
Millesimi condominiali:	3,40/1000

Ulteriori avvertenze:

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e VI , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici

ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box doppio, dotato di doppia porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 264 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 32, terrapieno, mappale 157 sub. 30, corsello comune al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box doppio - Sub. 31

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
 Descrizione: Box doppio
 Indirizzo: Via Aldo Moro
 Superfici principali e secondarie: 25
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
 Fonte di informazione: Privato
 Descrizione: Box singolo
 Indirizzo: Via Aldo Moro
 Superfici principali e secondarie: 12
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	850,00	=	23.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	28,00	0,00	23.800,00	23.800,00
				23.800,00 €	23.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.784,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.784,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box doppio dotato di doppia porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico. Attualmente il box risulta frazionato con una parete e viene utilizzato come due box singoli attualmente occupati da persone differenti. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare la porzione di box confinante con il subalterno 37 in quanto occupata e chiusa.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 263 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 33, terrapieno, mappale 157 sub. 31, corsello comune al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.584,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.584,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841

di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,41
Millesimi condominiali:	1,82/1000
Ulteriori avvertenze:	

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e V1 , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza

maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). Attualmente il box doppio risulta frazionato da una parete muraria ed utilizzato come box singoli. Sarà necessario procedere con l'eliminazione del setto murario ed il ripristino dello stato assentito. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00
- Stima costo demolizione parete divisoria: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box doppio dotato di doppia porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico. Attualmente il box risulta frazionato con una parete e viene utilizzato come due box singoli attualmente occupati da persone differenti. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare la porzione di box

confinante con il subalterno 37 in quanto occupata e chiusa.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 263 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 55,05 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 33, terrapieno, mappale 157 sub. 31, corsello comune al sub. 1.

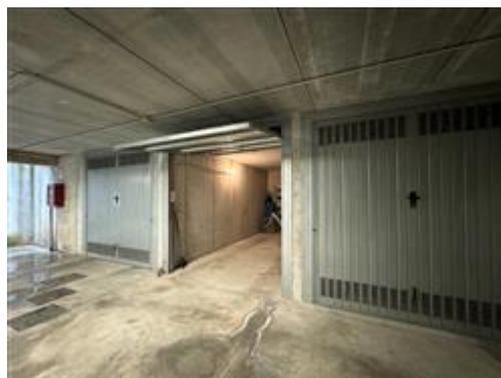
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box doppio - Sub. 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella

zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m) nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro 10
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 850,00 = **22.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	26,00	0,00	22.100,00	22.100,00
				22.100,00 €	22.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.516,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.584,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.584,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 329/2023

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carraio al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box doppio dotato di doppia porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico. Attualmente il box risulta frazionato con una parete e viene utilizzato come due box singoli attualmente occupati da persone differenti. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare la porzione di box confinante con il subalterno 37 in quanto occupata e chiusa.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 39, terrapieno, mappale 157 sub. 37, corsello comune al sub. 1.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.084,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.084,00
Data della valutazione:	26/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

convenzione urbanistica, stipulata il 23/02/2006 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 1389752 di repertorio, trascritta il 18/03/2006 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41004/20501, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Cavetta"

convenzione urbanistica, stipulata il 18/07/2007 a firma di Notaio Dott. NOSARI Peppino ai nn. 142510 di repertorio, registrata il 24/07/2007 a Bergamo 1 ai nn. 11983, trascritta il 25/09/2007 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 144072/75986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da piano di lottizzazione "Via per Vimercate"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 71347/17398 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 199406/38186, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 6.400.000,00 €.

Importo capitale: 3.200.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 12.

Con annotamento n. 128358/21898 del 20/10/2010 è stata cancellata l'ipoteca dei beni in Ornago al foglio 5 mappale 138 subalterni 1 -2- 3 - 4 - 5 - 6, dai mappali 137 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2010 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 74687/19586 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128355/30170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a terreno in Ornago al foglio 5 mappale 138

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3841

di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 107109/75440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 72,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 36,41
Millesimi condominiali:	1,82/1000
Ulteriori avvertenze:	

L'esperto, nel provvedere alla redazione della relazione di stima, deve indicare informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto e su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

Amministratore di condominio:

Studio Lorico

Via Dante Alighieri n. 49 - 20900 Monza (MB)

Tel. 039 - 23 05 248

email: info@studiolorico.com

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di autentica (dal 19/07/2019), con atto stipulato il 19/07/2019 a firma di Notaio Dott. VACIRCA Giovanni ai nn. 160714/71430 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 97892/64009.

Con nota di trascrizione del 21/03/2024 n. rep. 1513 da Tribunale di Bergamo trascritta all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 16/04/2024 è stata trascritta domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Conclusioni: dichiarare inefficace e revocare ai sensi dell'art.2901 cc nei confronti della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di *** DATO OSCURATO *** , per i motivi di cui in narrativa, l'atto di compravendita del 19 luglio 2019 a rogito notaio Dott. Giovanni VACIRCA - rep. 160714/71430 - a mezzo del quale il *** DATO OSCURATO *** ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** gli immobili sopra riportati.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1988 fino al 14/02/1990), con atto stipulato il 25/06/1988 a firma di Notaio Dott. BIGNAMI Cesare ai nn. 14269/5024 di repertorio, trascritto il 20/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 57888/41863.

Il titolo è riferito solamente a terreni al foglio 5 mappale 26 in Ornago.

Con atto a rogito Notaio Dott. Cesare BIGNAMI in data 14/02/1990 rep. 20957/6563, trascritto il 12/03/1990 ai nn. 22135/16557 la società *** DATO OSCURATO *** con sede di Codogno ha trasferito la sede a Milano. Non risulta trascritto l'atto Notaio NOSARI Paolo in data 12/12/01 rep. 128176/25134 portante il trasferimento sede da Milano a Bergamo.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2008 fino al 19/07/2019), con atto stipulato il 24/01/2008 a firma di Notaio Dott. MATTARELLA Giovanni Battista ai nn. 69345/16051 di repertorio, trascritto il 25/01/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 10210/5653.

Il titolo è riferito solamente a terreno al foglio 5 mappale 112 in Ornago

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **50/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovi edifici residenziali , presentata il 11/10/2007 con il n. 9935 di protocollo, agibilità del 17/10/2007 con il n. 5187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 138 - Edifici A e B

DIA N. **83/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento edifici C e V1 , presentata il 20/10/2010 con il n. 8436 di protocollo, agibilità del 26/10/2012 con il n. 7757 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 31 del 13/10/2016 (adozione) C.C. n. 22 del 04/04/2017 (approvazione) - VARIAZIONE PdR, l'immobile ricade in zona Ambiti territoriali - T3: della città strutturata. Piano delle Regole 2008 - var. 2015 art. 63 - Gamma Funzionale GF3 art. 69 - Aree interessate da piani attuativi approvati (Prd 14b.1 quadro territoriale Ornago Ovest) artt. 92- 94bis - Ambito territoriale T3: della città strutturata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ornate, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza

maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). Attualmente il box doppio risulta frazionato da una parete muraria ed utilizzato come box singoli. Sarà necessario procedere con l'eliminazione del setto murario ed il ripristino dello stato assentito. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: essendo che la difformità dell'altezza riguarda tutto il piano interrato delle autorimesse si consiglia di fare un'unica pratica edilizia di sanatoria a livello condominiale, con suddivisione delle spese in quota -parte, il tutto al fine di abbattere i costi tecnici ed amministrativi. A solo titolo cautelativo lo scrivente perito estimatore ha stimato i costi sottostanti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico pratica edilizia : €1.000,00
- Stima costo sanzione amministrativa : €516,00
- Stima costo demolizione parete divisoria: €700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in sede di sopralluogo è stata riscontrata un'altezza maggiore (264 cm) all'interno del box oggetto di espropriazione rispetto a quanto assentito nella pratica edilizia (220 cm). (normativa di riferimento: legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato della pratica DOCFA per la presentazione al catasto della planimetria aggiornata con causale "corretta rappresentazione grafica". Si precisa che l'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare è conseguente al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico di Ornago.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORNAGO VIA VIMERCATE 27

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ORNAGO Via Vimercate 27, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso residenziale al piano interrato adibito ad autorimessa autorizzata con le concessioni edilizie n. 83/2010. Sia l'accesso pedonale che quello carroia al piano interrato avvengono in fregio alla Via Vimercate.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano interrato del fabbricato residenziale (porzione sottostante il fabbricato C) ed è costituita da un box doppio dotato di doppia porta basculante in lamiera zincata grecata con apertura manuale ed impianto elettrico. Attualmente il box risulta frazionato con una parete e viene utilizzato come due box singoli attualmente occupati da persone differenti. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile visionare la porzione di box

confinante con il subalterno 37 in quanto occupata e chiusa.

Si precisa che il Certificato Prevenzione Incendi (CPI) dell'autorimessa è in fase di rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 59,29 Euro, indirizzo catastale: Via Vimercate snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/05/2011 Pratica n. MI0482666 in atti dal 20/05/2011 COSTITUZIONE (n. 3380.1/2011)
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 157 sub. 39, terrapieno, mappale 157 sub. 37, corsello comune al sub. 1.

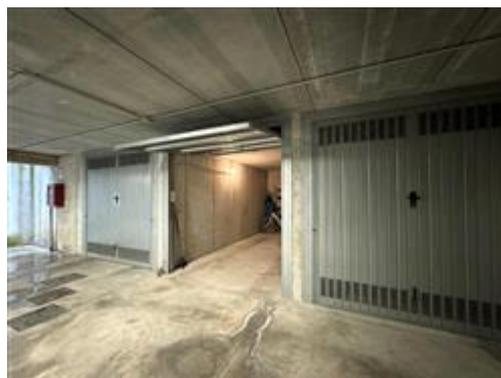
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Fabbricato (prospetto su Via Vimercate)



Accesso all'autorimessa



Box doppio - Sub. 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (15,5 km) Vimercate (5,6 km)). Il traffico nella

zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante Z312 + Z321 (400 m) nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 autostrada distante A4 Serenissima - Uscita Agrate (5,25 km) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 aeroporto distante Orio al Serio (30 km) Linate (27,5 km) al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Cavenago di Brianza
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro 10
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: TECNOBELLUSCO D.I.
Descrizione: Box doppio
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/05/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Box singolo
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 11.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo quali non conformità e problemi agli impianti e di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche a livello condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	850,00	=	23.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Ornago, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	28,00	0,00	23.800,00	23.800,00
				23.800,00 €	23.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.716,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.084,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.084,00

data 26/05/2024

il tecnico incaricato
ING. SALVATORE CORREALE

