



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 457/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L.

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

GIUDICE:  
Dott. AMBROSIO FRANCESCO

CUSTODE:  
Dott.ssa SABINA VILLA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Laura Annita Pozzi**

CF: PZZLNN77E52B729X  
con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA VITTORIO VENETO 11  
telefono: 3494414695  
fax: 0362975891  
email: arch.laurapozzi@gmail.com  
PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 457/2023

## LOTTO 1

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

**A**

Negozio con annesso locale cantinato comunicante, sito a BRUGHERIO, viale LOMBARDIA civv. 269-275, scala F, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità si sviluppa su 2 livelli ed è così composta:

- piano terra: negozio, wc con relativo antibagno;
- piano S1: unico vano cantinato con delimitata area per spogliatoio.

I 2 piani hanno, rispettivamente, altezze pari a ca 2,70 m (piano S1), ca 3,70 m (piano T); sono collegati internamente da scala in muratura con sviluppo della rampa a "C".

Superficie lorda complessiva\*: ca mq **155,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- negozio: ca mq 75\*\*
- locale cantinato: ca mq 80\*\*

Superficie commerciale: mq **115,0\*\***

#### NOTE:

\*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

\*\**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala F; ha un'altezza interna di ca 3,70 m al piano T e ca 2,70 m al piano S1.

L'intero edificio sviluppa 6 oltre sottotetto, di cui 5 piani (oltre sottotetto) fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### Identificazione catastale:

- foglio **12**, particella **181**, sub. **2** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 46 mq, sup. catastale 112 mq, rendita 1.567,96 Euro.

Indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 269-275 , piani T -S1.

#### Ditta intestata:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze del negozio (piano terra): Nord-Est: negozio proprietà di terzi; Sud-Est: negozio proprietà di terzi, area porticata comune; Sud-Ovest: area porticata comune, vano scala comune, locale comune; Nord-Ovest: vano scala comune, locale comune, cortile comune.



Coerenze del locale cantinato (piano S1): Nord-Est: locale cantinato proprietà di terzi; Sud-Est: stesso locale cantinato proprietà di terzi, terrapieno comune; Sud-Ovest: cantina proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina proprietà di terzi, vano scala comune; Nord-Ovest: cantina proprietà di terzi, vano scala comune, terrapieno comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*NOTA: Le coerenze sono state ricavate su base documentale, dagli elaborati grafici dei progetti autorizzati.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>115,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.017,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 67.000,10</b>
Data della valutazione:	<b>08/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo (02/02/2024), l'immobile risultava occupato dall'attività di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza titolo.

**L'occupazione ha avuto inizio in data antecedente la trascrizione del pignoramento (quest'ultima avvenuta in data 11/10/2023) per subentro nel contratto di locazione n. 005985 serie 3 stipulato il 30/10/2007, (registrato il 15/11/2007 presso l'ufficio di Monza 2), prorogato fino al 31/10/2019 ed oggi SCADUTO.**

Nel procedimento di Esecuzione Mobiliare avanti il tribunale di Milano, (RGE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*), promosso dal condominio Garda 1, nei confronti dei debitori di questo stesso procedimento, per il pagamento delle spese condominiali arretrate, **il G.E. assegnava le somme da corrispondersi dal terzo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a titolo di canoni di locazione, sebbene il contratto, alla data del pignoramento mobiliare, risultasse già scaduto** (rif.: verbale d'udienza del 01/06/2022).

Canone annuo precedentemente dichiarato: € 13.800,00 (pari a 1.150,00 €/mese)

Canone annuo attualmente corrisposto (comprovato dal versamento delle rate al condominio del pignoramento presso terzi): € 7.200,00 (pari a 600,00 €/mese)

### **Stima indennità di occupazione:**

Le indagini di mercato, condotte nella zona con gli Osservatori Immobiliari dell'agenzia del Territorio (OMI) e del Borsino Immobiliare, danno le seguenti indicazioni:

- **negozi**
  - OMI: min **8,50** €/mq S.lorda mese; max 13,50 €/mq S.lorda mese
  - BORSINO IMMOBILIARE: min **7,39** €/mq S.lorda mese; max 12,07 €/mq S.lorda mese
- **magazzini:**



- OMI: min **2,00** €/mq S.lorda mese; max 3,90 €/mq S.lorda mese
- BORSINO IMMOBILIARE: min **2,39** €/mq S.lorda mese; max 3,40 €/mq S.lorda mese

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile ed il suo stato manutentivo, **si ritiene congruo attestarsi sui valori minimi rilevati**. Si stima, pertanto, l'indennità di occupazione come segue:

- Indennità occupazione mensile negozio: ca **7,50** €/mq x **74** mq S.lorda.
- Indennità occupazione mensile magazzino: ca **2,40** €/mq x **80** mq S.lorda cantinato.

**TOTALE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE STIMATA per l'unità: ca 750,00 €/mese.**

#### 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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all'unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Si riporta di seguito un estratto di alcuni patti speciali relativi a parti comuni o destinate all'uso comune, risultanti da atti che coinvolgono unità facenti parte dello stesso compendio:

- *Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 19/1000 (diciannove millesimi), tanto dell'area di compendio del Condomino costituita dai mappali 181 e 182 del foglio 12, quanto delle strutture, impianti, spazi e porzioni dell'edificio destinati all'uso comune condominiale, quali descritti nel Regolamento di Condominio*
- *Tra dette parti comuni vi è l'unità immobiliare destinata a guardiola del portiere (denunciata al N.C.E.U. con scheda N. - 1550829, registrata il 23 febbraio 1973 al n.7018), nonché il locale sotterraneo adibito a cabina di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, attualmente dato in godimento all'ENEL come da privata scrittura registrata a Lodi il 18 luglio 1968 al n.6095 Vol.265 ...*
- *L'accesso al fabbricato oggetto del presente contratto, si pratica dal Viale Lombardia, attraverso la **striscia di terreno al mappale 182 del foglio 12**. Detta striscia, **pur restando di proprietà esclusiva dei condomini del fabbricato stesso, è destinato a far parte dei beni di uso comune dell'intero Quartiere**, per cui **viene espressamente assoggettata a servitù di passo pedonale e carroio** a favore della residua proprietà della venditrice al mappale 10 del foglio 12 e viene fin ad ora messa a disposizione della venditrice stessa (e suoi aventi causa) onde possa utilizzarla come meglio crederà nell'ambito della realizzazione del complesso di cui in premessa, **con facoltà altresì di installarvi eventuali tubazioni sotterranee o lasciarle installare per pubblici servizi a beneficio delle costruzioni** da realizzare sulla residua proprietà della venditrice.*



- **Vengono inoltre costituite a favore del fabbricato ed a carico della residua area di proprietà della venditrice (mappale 10 del foglio 12) servitù di veduta, luce, sporto di gronda e di balconi e le altre venute a crearsi a termini art.1062 C.C.**

- 6°) **la società venditrice si impegna fin da ora per sé ed aventi causa, a far partecipare i componenti del Condominio Garda Primo (una volta realizzato il quartiere di cui in premessa o parte di esso) al godimento comune delle aree inedificate che verranno destinate dalla società stessa a servizio del Quartiere, e al godimento degli impianti e servizi ivi realizzati; a sua volta la parte compratrice si impegna a contribuire, in ragione di interesse, alle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie delle aree di impianti predetti.**

*I criteri per il godimento di dette aree ed impianti, saranno stabiliti con un apposito regolamento di Quartiere; la parte acquirente conferisce mandato irrevocabile in via disgiunta al legale rappresentante della società venditrice e dell'Amministratore pro tempore del Condominio onde abbia a redigere detto Regolamento, con facoltà di stabilire tutte le clausole che riterranno opportune in merito al godimento delle aree ed impianti di uso comune ed ai rapporti intercondominiali; ed abbiano a costituire servitù attive e passive tra le proprietà dei singoli Condominii e compiere quant'altro riterranno opportuno per la realizzazione degli impianti e servizi di uso comune, nonché a sottoscrivere gli atti per concedere servitù all'E.N.E.L. e alla SNAM ed altri Enti o privati, con promessa di avere per rato e valido l'operato dei procuratori stessi."*

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 07/05/2004 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 269243/8844 di repertorio, iscritta il 18/05/2004 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 69234/16029, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

- **Annotazione per rinegoziazione** iscritta il 11/06/2010 ai nn. 73535/12782, con atto del 21/05/2010, Rep. 105/85, a firma Notaio Dente Giuseppe.

La formalità riferisce ai beni in BRUGHERIO, viale Lombardia 269-275, piano T-S1, identificati al NCEU come segue:

- **Negoziato con annesso locale cantinato comunicante: fg. 12, mapp. 181, sub 2, cat. C1, consistenza 46 mq, sup. catastale 112 mq, rendita euro 1.567,96.**

*\*NOTA: secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Michele Oggioni di Lecco, da consultazione effettuata presso l'anagrafe tributaria, il codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (risultante anche sulla visura catastale) è "valido, non più utilizzabile in quanto aggiornato in altro codice fiscale" ovvero \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.*

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, trascritto il 11/10/2023 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 135782/94888, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario n. 19964 del 07/08/2023 - Tribunale di Monza.



La formalità riferisce ai beni in BRUGHERIO, viale Lombardia 269-275, piano T-S1, identificati al NCEU come segue:

- Negozio con annesso locale cantinato comunicante: fg. **12**, mapp. **181**, sub **2**, cat. C1, consistenza 46 mq, sup. catastale 112 mq, rendita euro 1.567,96.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 4.080,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 24.215,93</b>
Millesimi condominiali:	<b>19</b>

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA AL: 22/01/2023

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/10 AL 30/09

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria negozio (preventivo 2023/24 ): € 4.079,89 (di cui € 2.563,42 per riscaldamento )

Spese insolte gestione corrente e gestioni precedenti:

- gestione ordinaria 2023/2024: € 609,66
- gestione ordinaria 2022/2023: € 4.501,25 (di cui € 459,35+€ 387,88 per spese personali rispettivamente a carico dei debitori e dell'occupante)
- gestione ordinaria 2021/2022: € 5.465,34 (di cui € 2.665,77 per spese personali a carico dei debitori)

Spese di prossima scadenza:

- 2° rata ordinaria (gestione 2023/24): € 867,55 - scadenza 30/03/2024
- 3° rata ordinaria (gestione 2023/24): € 867,55 - scadenza 30/05/2024
- 4° rata ordinaria (gestione 2023/24): € 867,55 - scadenza 30/07/2024
- 5° rata ordinaria (gestione 2023/24): € 867,55 - scadenza 30/09/2024

LAVORI ESEGUITI SULLE PARTI COMUNI:

- rifacimento centrale termica (secondo quanto dichiarato dal titolare dell'impresa incaricata dell'efficientamento delle parti comuni).

LAVORI SULLE PARTI COMUNI DELIBERATI o IN CORSO DI APPROVAZIONE:

Sono stati forniti dall'Amministratore di condominio 2 VERBALI DI ASSEMBLEA dai quali si evince quanto segue:

- con VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 22/11/2022 il CONDOMINIO GARDA 1 ha deliberato:
  - di autorizzare e delegare l'amministratore dalla stipula di contratti e successive eventuali modifiche oltre che tutte le necessarie incombenze per l'avvio e lo svolgimento delle opere oggetto dei contratti stessi.



- di delegare l'Amministratore al pagamento alla società incaricata dei Lavori, IPER200 Srl, con la modalità **sconto in fattura**
- di riconoscere all'amministratore la percentuale del 2% di emolumento sino ad imponibile pari a € 3.500.000,00 e 1,5% per importi superiori ed al commercialista 25.000,00 per le pratiche di detrazione fiscale delle parti comuni.

Viene inoltre menzionata una clausola inserita nei contratti con la quale l'esecutore delle opere si impegna di completare i lavori entro il 31/12/2023 con eventuale imputazione delle spese eccedenti a carico dell'impresa.

**NOTA IMPORTANTE: la scrivente NON ha alcuna informazione di quali siano i contenuti della delibera.**

- con VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 31/03/2023, il CONDOMINIO GARDA 1 ha deliberato, in tema di SUPERBONUS 110%, di attribuire all'amministratore pieni poteri alla sottoscrizione del contratto per conto del Condominio, con supervisione del legale incaricato. Nel corso dell'assemblea si dà lettura della bozza del contratto.

**NOTA IMPORTANTE: la scrivente NON ha alcuna informazione di quali siano i contenuti del citato contratto.**

Al momento della redazione del presente elaborato, **sono state fornite informazioni PARZIALI e nessuna documentazione attestante l'oggetto e lo stato dei lavori.**

Secondo quanto riferito dal D.L. con PEC del 20/03/2024:

- la CILAS è stata depositata, con inizio lavori contestuale il 25 novembre 2022
- **pur essendo previsto lo sconto in fattura, alla data del 20/03/2024**, nessuna asseverazione ENEA circa i lavori in corso del c.d. SuperBonus110% e s.m.i. e nessuna comunicazione ad AdE è stata fatta.

Il titolare dell'impresa incaricata dei lavori di efficientamento sul condominio ha, inoltre, dichiarato, che è già stato effettuato il rifacimento della centrale termica. La scrivente NON ha avuto accesso nè al locale nè alla documentazione comprovante il completamento ed il collaudo delle opere.

**ATTENZIONE:** dalla gestione dell'intervento di efficientamento (esecuzione a regola d'arte, corretta gestione contabile e procedurale, tempistica) dipende la possibilità di godere di agevolazioni fiscali più o meno significative. Le condizioni iniziali, al momento della delibera dell'intervento da parte dell'assemblea, sono già mutate profondamente; mentre nel 2022 gli interventi potevano essere, infatti, interamente agevolabili, i lavori eseguiti nel 2024 sono agevolabili solo al 70%. **Ne consegue che potrebbero maturare spese straordinarie, anche significative a carico dell'unità che al momento NON è possibile pre-determinare.**

**Si raccomanda AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate e/o maturate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.**

**VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:**

- corte comune, locali tecnici, anditi, utenze come meglio definito dal Codice Civile e dal Regolamento di Condominio.

**MILLESIMI**

- Millesimi negozio: 19/1000,00

**CLASSE ENERGETICA dell'UNITA' :** "G"

Al CATASTO ENERGETICO REGIONE LOMBARDIA, consultabile dal sito "http://www.cened.it." sezione "CATASTO ENERGETICO CEER - VISURA APE", risulta un



certificato redatto per l'unità corrispondente agli stessi dati catastali del bene pignorato. Si segnala, tuttavia, che detto certificato **nei dati generali, attribuisce erroneamente la destinazione d'uso residenziale anzichè quella NON residenziale, va dunque rifatto.**

**La classe energetica è stata assegnata dal Soggetto Certificatore e non dalla scrivente CTU. Non sono state condotte verifiche sulla veridicità dei contenuti del certificato né se siano intervenute, successivamente alla predisposizione dello stesso, cause di decadenza;** ciò in virtù del fatto che secondo quanto previsto nel Decreto Dirigenziale del 12-Gennaio-2017 n. 176 - AGGIORNAMENTO DELLE DISPOSIZIONI l'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*

proprietari (dal 07/05/2004 ad oggi), per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di scrittura privata autenticata di compravendita stipulata il 07/05/2004 a firma di Notaio Bufano Maria ai nn. 269242/8843 di repertorio, trascritta il 18/05/2004 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 69233/34720.

Il titolo è riferito a beni in BRUGHERIO, viale LOMBARDIA, civ. 269-275, identificati al NCEU come segue:

- Negoziò con annesso locale cantinato comunicante: fg. **12**, mapp. **181**, sub **2**, cat. C1, consistenza 46 mq, sup. catastale 112 mq, rendita euro 1.567,96.

*\*NOTA: secondo quanto riportato nella relazione notarile redatta dal Notaio Michele Oggioni di Lecco, da consultazione effettuata presso l'anagrafe tributaria, il codice fiscale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (risultante anche sulla visura catastale) è "valido, non più utilizzabile in quanto aggiornato in altro codice fiscale" ovvero \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*

proprietaria (in forza di titoli anteriori al ventennio, fino al 07/05/2004) per la quota di 1/1 di piena proprietà, dell'area distinta con il mapp. 10 del fg 12 del comune di Brugherio, su parte della quale ha costruito il fabbricato in cui si colloca il bene pignorato.

*\*NOTA:*

*sulla visura catastale la società è così identificata: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e non vi è indicazione del codice fiscale.*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza di costruzione N. 4973/67**, per lavori di costruzione di fabbricato da adibirsi ad uso abitazione



Domanda intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 03/08/1966 con il n. 17110 di protocollo, rilasciata il 02/01/1967 con il n. 4973/67 di protocollo,

- **Variante alla Licenza n. 4973/69**, presentata in data 18/07/1969, rilasciata il 07/08/1969 prot. n. 18854.
- Istanza di autorizzazione di abitabilità del 17/04/1969, prot. 10204, presentata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . **Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1971 con il n. 10204/69 di protocollo.** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il titolo è riferito a Immobile in Brugherio, viale Lombardia, civv. 269-275 .

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**NOTA IMPORTANTE:** *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 09.06.2016 è stata approvata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.), serie Avvisi e Concorsi n. 37 del 14.09.2016;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28.05.2018, è stata approvata una Variante di adeguamento al Documento di Piano del vigente P.G.T., divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.), serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 04.07.2018;
- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 92 del 04.10.2021, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.), serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 01.12.2021 e n. 56 del 28.06.2022, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.), serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 14.12.2022 sono state approvate la correzione di errori materiali e rettifica degli atti di P.G.T.
- **il Documento di Piano del P.G.T. vigente è scaduto il 04.07.2023** per decorrenza del termine quinquennale (il Documento di Piano vigente era entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 27 del 04.07.2018),
- **con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 212 del 09/11/2023 è stato dato avvio al PROCEDIMENTO DI VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI BRUGHERIO AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 2 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.).**

**Si raccomanda di verificare se, successivamente alla data del presente elaborato, sia stato adottato il nuovo PGT (e si ricada pertanto nel regime di salvaguardia) o sia eventualmente già stato pubblicato il nuovo strumento urbanistico, nel qual caso le indicazioni di seguito riportate potrebbero risultare superate.**

**L'immobile ricade in zona: Ambiti urbani per insediamenti residenziali consolidati**

**Norme tecniche di attuazione ed indici:**

La zona **Ambiti urbani per insediamenti residenziali consolidati** è regolamentata dall'art. 20 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PdR (Piano delle Regole). ***Si raccomanda comunque la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti.***



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori pratiche edilizie, relative alle unità ignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che **sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.**

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'unità corrisponde per geometria, consistenza, posizione e dimensione delle aperture di facciata.

Risultano, tuttavia, le seguenti difformità interne:

- l'altezza di interpiano è inferiore a quella autorizzata sia al piano T (h rilevata ca 3,70 m anziché 3,90 m) che al piano S1 (h rilevata ca 2,70 m anziché 2,80 m);
- Si segnala, inoltre:
  - la presenza di due partizioni interne, (NON autorizzate e NON a tutta altezza) una al piano terra in materiale leggero, una al piano cantinato in blocchi di cls;
  - la presenza di controsoffitti NON autorizzati nel negozio,
  - una lieve modifica dell'inclinazione del setto perimetrale in adiacenza del vano ascensore al piano S1.
  - l'assenza del parapetto della scala interna al piano S1 (da installare necessariamente).

L'immobile risulta **non pienamente conforme**.

#### **Le difformità nelle altezze dei piani T e S1 vanno gestite a livello condominiale.**

Essendo state compiute indagini puntuali sul solo bene oggetto di procedura, **NON è possibile escludere che, nel fabbricato, sussistano ulteriori situazioni di NON conformità.**

L'importo indicato per i costi di regolarizzazione, include la quota condominiale, di sanzione e costi tecnici, potenzialmente spettante all'unità, stimata in base alle sole difformità accertate.

#### **Le restanti difformità interne possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia di sanatoria per opere interne.**

#### **STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:**

Si stima che i costi tecnici per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene oggetto d'esecuzione POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € 4.000,00 OLTRE ONERI ACCESSORI.

**Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di tali specifiche criticità. Nel processo comparativo l'unità è stata trattata come "completamente da ristrutturare".**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- DIFFORMITA'

La planimetria catastale NON rispecchia pienamente l'attuale stato di fatto rilevato in loco.



Andrà aggiornata la scheda catastale correggendo le indicazioni di altezza dei piani, modificando il perimetro del piano interrato, inserendo i controsoffitti realizzati al piano T e, eventualmente, le partizioni interne una volta regolarizzate dal punto di vista edilizio a meno che, considerata la scarsa qualità dei manufatti irregolari non si opti per la rimessa in pristino mediante demolizione degli stessi.

- GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'unità risulta non pienamente conforme, ma **regolarizzabile dal punto di vista catastale**.

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale:

brevi.

- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE:

La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) **deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene**.

- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

**€ 500,00 + € 50,00 (diritti) OLTRE ONERI ACCESSORI.**

*NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.*

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta conforme .

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme .

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore, né rinvenute dalla scrivente, dichiarazioni di conformità degli impianti; questi appaiono vetusti, **vanno tutti verificati, messi a norma e certificati da personale qualificato.**

**Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento e riqualificazione.**

BENI IN BRUGHERIO VIALE LOMBARDIA 269-275

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**Negozi con annesso locale cantinato comunicante**, sito a BRUGHERIO, viale LOMBARDIA civv. 269-275, scala F, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità si sviluppa su 2 livelli ed è così composta:

- piano terra: negozio, wc con relativo antibagno;
- piano S1: unico vano cantinato con delimitata area per spogliatoio.

I 2 piani hanno, rispettivamente, altezze pari a ca 2,70 m (piano S1), ca 3,70 m (piano T); sono collegati internamente da scala in muratura con sviluppo della rampa a "C".

Superficie lorda complessiva\*: ca mq **155,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- negozio: ca mq 75\*\*
- locale cantinato: ca mq 80\*\*

Superficie commerciale: mq **115,0\*\***

NOTE:

\*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

\*\**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala F; ha un'altezza interna di ca 3,70 m al piano T e ca 2,70 m al piano S1.

L'intero edificio sviluppa 6 oltre sottotetto, di cui 5 piani (oltre sottotetto) fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

Identificazione catastale:

- foglio **12**, particella **181**, sub. **2** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 46 mq, sup. catastale 112 mq, rendita 1.567,96 Euro.

Indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 269-275 , piani T -S1.

Ditta intestata:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze del negozio (piano terra): Nord-Est: negozio proprietà di terzi; Sud-Est: negozio proprietà di terzi, area porticata comune; Sud-Ovest: area porticata comune, vano scala comune, locale comune; Nord-Ovest: vano scala comune, locale comune, cortile comune.

Coerenze del locale cantinato (piano S1): Nord-Est: locale cantinato proprietà di terzi; Sud-Est: stesso locale cantinato proprietà di terzi, terrapieno comune; Sud-Ovest: cantina proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina proprietà di terzi, vano scala comune; Nord-Ovest: cantina proprietà di terzi, vano scala comune, terrapieno comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*NOTA: Le coerenze sono state ricavate su base documentale, dagli elaborati grafici dei progetti autorizzati.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 6 Km), MILANO (distanza dal centro ca 18 Km).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti ma non particolarmente comodi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro commerciale	ottimo	
farmacie	buono	
ospedale	buono	
polizia	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca 6 km (A4 Autostrada Torino Trieste)	ottimo	
tangenziale distante ca 3,5 km (A51 Tangenziale Est Milano)	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziato ad uso pizzeria da asporto, posto in zona commerciale, lungo arteria stradale a scorrimento veloce. Al fabbricato si accede mediante area adibita a parcheggio con sviluppo longitudinale (parallelo allo sviluppo dell'edificio).

L'unità ha affaccio interamente vetrato (3 ampie vetrine) sui portici prospicienti l'area a parcheggio su menzionata; dagli stessi portici vi è l'accesso per il pubblico. V'è, inoltre, un accesso secondario dalla corte comune sul retro dell'unità.

Non sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione sull'unità. Le componenti edilizie, le finiture e gli impianti appaiono datate.

**Si raccomanda, in particolare, la verifica e l'eventuale adeguamento, da parte di personale qualificato, di tutti gli impianti presenti nell'unità.**

Delle Componenti Edilizie:

**pareti esterne:** al di sotto della media

- **tamponamento:** costituito interamente serramenti (n. 3 vetrine)
- **divisori rispetto alle altre unità e/o alle parti comuni:** presumibilmente in laterizio intonacato privi di isolamento.

**infissi esterni:** vetrine con telaio in alluminio e doppiovetro con scarse prestazioni termo-acustiche.

Presenza di serranda a maglie.

**pavimentazione interna:** piastrelle di ceramica nella media

**rivestimento interno:** al di sotto della media

- zona preparazione cibi e servizio



igienico\*: piastrelle di ceramica.

- zona bancone: piastrelle simil-pietra

*\*NOTA: L'altezza del rivestimento del servizio igienico è inferiore a quella prescritta dai vigenti regolamenti.*

**porte di ingresso:**



- ingresso principale: serramento con telaio in alluminio + doppio vetro, facente parte della vetrina;
- ingresso secondario: porta in ferro con sopra luce in vetro.

**porte interne:**

mediocre

- piano T: porta con telaio in legno ed inserto in vetro;
- piano interrato: porta a soffietto nell'area spogliatoio non risultante sulla pratica edilizia.

**scala interna:** rampa a C, **attualmente priva di parapetto**, con rivestimento in piastrelle di clinker.



Degli Impianti:

**elettrico:** da ristrutturare e certificare



**idrico:** produzione acqua calda sanitaria da boiler elettrico installato nel locale cantinato.



Impianto idrico sottotraccia datato.

La stima ha considerato la necessità di ristrutturare l'impianto nel medio/breve periodo.

**termico:** centralizzato. Sistema di emissione: radiatore in alluminio con valvola termostatica.



E' stato dichiarato, dal titolare dell'impresa incaricata dei lavori di efficientamento sul condominio, che è già stato effettuato il rifacimento della centrale termica.

*NOTA: La scrivente NON ha avuto accesso nè al locale nè alla documentazione comprovante il completamento e collaudo delle opere.*

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO (inclusa scala)	65,30	x	100 %	=	65,30
ANTIBAGNO	1,30	x	100 %	=	1,30



WC	1,40	x	100 %	=	1,40
incidenza muri interni ed esterni negozio	7,00	x	100 %	=	7,00
LOCALE CANTINATO (esclusa proiezione scala interna)	70,00	x	50 %	=	35,00
incidenza muri interni ed esterni locale cantinato	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>115,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare DIMENSIONI ZAGOPROMOZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: negozio a piano terra composto da vano principale, retro, oltre a wc e antibagno, con locale cantinato collegato da scala interna; superficie catastale 145 mq; edificio di fine anni '60 - stato: ristrutturato. Classe Energetica G

Indirizzo: viale LOMBARDIA 269-275 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 96.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/01/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: negozio a piano terra composto da unico vano oltre a wc e antibagno, con locale cantinato collegato da scala interna; superficie catastale 145 mq; edificio di fine anni '60 - stato presunto: sufficiente. Classe Energetica G

Indirizzo: viale LOMBARDIA 269-275 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 70.000,00 pari a 603,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 03/10/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: negozio a piano terra composto da unico vano oltre a wc e antibagno, con locale cantinato collegato da scala interna; superficie catastale 117 mq; edificio di fine anni '60 - stato presunto: sufficiente. Classe Energetica F

Indirizzo: viale LOMBARDIA 277 (edificio adiacente a quello in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 75.000,00 pari a 480,77 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

#### PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

#### PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- stato manutentivo
- esposizione
- luci su strada
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

#### Fattori che hanno inciso **POSITIVAMENTE** sulla stima:

- n. luci su strada

#### Fattori che hanno inciso **NEGATIVAMENTE** sulla stima:

- contesto urbano (accessibilità alle aree di parcheggio non particolarmente comoda)
- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione edilizia/catastale (necessità di procedere ad una regolarizzazione condominiale delle altezze di piano)



- stato manutentivo scarso

**Sono stati ricercati comparabili** (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, luci su strada, stato manutentivo equiparabili al bene oggetto di valutazione.**

**Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche** (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

**Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:**

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. I comparabili sono stati rintracciati nello stesso contesto urbano, con luci ed ingressi sia su strada che su corte. Non si è resa pertanto necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO EDILIZIO:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. I comparabili sono stati rintracciati nello stesso contesto edilizio, perciò non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **INGRESSI/AFFACCI SU STRADA E SU CORTE INTERNA:** sono stati selezionati comparabili aventi ingressi/luci su strada e ingressi/luci su corti interne equiparabili a quelli del subject.
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:** nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00€/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. **PESSIMO** (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. **SUFFICIENTE** (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. **DISCRETO** (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. **BUONO** (nuovo o appena ristrutturato)
5. **OTTIMO** (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

Nel caso di specie, per un negozio avente superficie di ca 115 mq commerciali, ogni passaggio allo stato di manutenzione superiore comporterebbe una spesa presunta di ca € 30.000 (prezzo marginale utilizzato).

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici comprese tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------



Prezzo	-	96.000,00	70.000,00
Consistenza	115,00	104,00	116,00
Data [mesi]	0	5,00	15,00
Prezzo unitario	-	923,08	603,45
STATO MANUTENTIVO	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	603,45	603,45
STATO MANUTENTIVO		30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		96.000,00	70.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		6.637,93	-603,45
STATO MANUTENTIVO		-30.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>72.637,93</b>	<b>69.396,55</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **71.017,24**

Divergenza: 4,46% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 617,54 = **71.017,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.017,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.017,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato del negozio** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche, etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BRUGHERIO, conservatoria dei registri



immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BRUGHERIO, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di BRUGHERIO, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	115,00	0,00	71.017,10	71.017,10
				<b>71.017,10 €</b>	<b>71.017,10 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima** (FEBBRAIO 2024).

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- **sullo stato del sottosuolo** (non è stato possibile accertare presenza di eventuali sostanze inquinanti da bonificare o di altra criticità). Tale aspetto dovrà essere quindi eventualmente ulteriormente analizzato.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere eventuali oneri e costi tecnici di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, per poter commercializzare l'immobile sul libero mercato. (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 67.017,10**

### 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

**€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 17,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.000,10

data 08/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Laura Annita Pozzi

