

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 415/2020

## LOTTO 3

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

**A**

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO** a SOVICO Via Fiume 8, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna che varia dai 2.90 m. ai 3.25 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 8, piano: Terra ,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 691 e Mapp. 443 ad est: ente comune e altra u.i.u. a sud: ente comune ad ovest: ente comune ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**B**

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO** a SOVICO Via Fiume 8, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna che varia da 2.60 m. ai 4.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 3.041,93 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 8, piano: Terra ,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 250, 251, 253, 439, 691 ad est: altra u.i.u. ed ente comune a sud: ente comune, atra u.i.u., Mapp. 446 e Mapp. 445 ad ovest: ente comune, Mapp. 669

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**C**

**APPARTAMENTO, SOTTOTETTO, TERRAZZO (AL RUSTICO)** a SOVICO Via Fiume 8, della superficie commerciale di **179,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di 3.00 m. circa al Piano 1°.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 8, piano: Terra - Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 259 ad est: ente comune a sud: altra u.i.u. Mapp. 259 ad ovest: altra

u.i.u. Mapp. 259

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	769,12 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 474.708,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 403.501,80
Data della valutazione:	07/09/2021

## 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: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA**, stipulata il 01/07/2011 a firma di Notaio Motto Milena ai nn. 5243/3736 di repertorio, iscritta il 07/07/2011 a Milano 2 ai nn. 76921/17500, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: €. 600.000,00.

Importo capitale: €. 485.000,00.

La formalità è riferita solamente a Sovico, Fg. 5 Mapp. 259 subb. 3 - 5 - 6

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

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 04/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4244 di repertorio, trascritta il 15/09/2020 a Milano 2 ai nn. 98133/61936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704 (Per la quota di 1/2); Sovico, Fg. 5 Mapp. 259 subb. 3 - 5 - 6 (Per la quota di 1/1).

E' erroneamente indicato il nome del Sig. Sanvito.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**SANVITO FRANCESCO nato ad Albiate il 05.10.1947 C.F. SNVFNC47F05A159V**

per 1/1 della nuda proprietà in regime di separazione dei beni i suindicati immobili sono pervenuti giusta atto di donazione in Notar Cardinali Cinzia del 03/05/2001 rep. n. 893 trascritto il 24/05/2001 ai nn. 52431/34343 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Milano il 13/06/1919 SNVLDA19H13F205G,

*Dal quadro "D" si riporta quanto segue: "IL SIGNOR \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* HA DONATO GLI IMMOBILI IN OGGETTO RISERVANDONE L'USUFRUTTO VITALIZIO A SE E DOPO DI SE AL PROPRIO CONIUGE \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*".*

**NB: Il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è deceduto il 07/1/2008 e la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 08/02/1922 è deceduta il 09/05/2017.**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

SANVITO ALDO per 1/1 della piena proprietà il terreno era così pervenuto:

In parte giusta atto di vendita in Notar Canali del 06/10/1966 trascritto il 21/11/1966 ai nn. 58796/43216 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Sovico il 10/07/1907;

In parte giusta atto di permuta in Notar Canali del 24/01/1967 rep. 32292 trascritto il 17/02/1967 ai nn. 12592/9953 da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Sovico il 15/03/1911.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

*Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di provvedimenti edilizi, dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.*

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di costruire in sanatoria N. 5647-30P03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria di opere eseguire nel 1996 consistenti in: modifiche interne ai locali indicati come magazzino-ripostiglio-spogliatoio in cui sono stati ricavati wc, spogliatoio, ufficio veterinario e di tamponamento pensilina di circa 28,00 mq., condonata nella sua intera superficie e adibita a vani tecnici per il corretto funzionamento dell'attività, presentata il 05/08/2003 con il n. 10782 di protocollo, rilasciata il 01/10/2003 con il n. 5647-30P03 prot. 12954 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sovico, Fg. 5 Mapp. 259, 444, 497, 498.

**Permesso di costruire N. 5649-31P03,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento tetti con formazione di sottotetti agibili non abitabili ad uso accessori alle abitazioni esistenti. Bonifica delle coperture in eternit attualmente in essere con il rifacimento delle stesse e la creazione di sottotetti agibili. Si tratta comunque della riproposta alla Spettabile Commissione della pratica edilizia n. 5499-51/01 per cui fa espresso parere favorevole in data 18.12.2001. Le tavole allegate sono state aggiornate e modificate come da indicazione espresse dalla Commissione n. 18/2001 e dall'ASL., presentata il 05/08/2003 con il n. 10820 di protocollo, rilasciata il 01/10/2003 con il n. 5649-31P03 prot. 12963 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sovico, Fg. 5 Mapp. 259, 444, 497, 498.

**Denuncia di inizio attività edilizia N. 5649-31P03 - VARI1,**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al PDC n. 5646/03 del 01.10.2003 - Modifica alle distribuzioni interne dei sottotetti agibili non abitabili, con conseguente variazioni alle aperture e formazione di terrazzini; Creazione di abbaini nelle falde dei tetti., presentata il 13/07/2006 con il n. 8342 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sovico, Fg. 5 Mapp. 259, 444, 497, 498

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

*CORPO A:*

Sull'elaborato grafico allegato ai provvedimenti edilizi è indicata un'apertura che collega la presente unità immobiliare al vano scala dell'unità adiacente, estranea a questa procedura. Andrà tamponata la porta che collega la presente unità immobiliare con quella confinante estranea a questa procedura. Sulle tavole allegate ai provvedimenti edilizi in atti non sono state quotate le aperture finestrate e per questo non è stato possibile determinare la loro conformità. L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

*CORPO B:*

Sull'elaborato grafico allegato al più recente provvedimento edilizio (DIA n. 5649/2003/1) è rappresentato uno stato dei luoghi diverso da quello esistente che trova però riscontro nel più datato permesso di costruire del 2003 (PDC n. 5649/2003). La conformità edilizia verrà determinata secondo quest'ultimo provvedimento. Lievi modifiche interne. Non è stato possibile rilevare le altezze nette interne di ogni singolo locale in quanto sono presenti attrezzature (celle frigorifere) che ostacolano. Sulle tavole allegate ai provvedimenti edilizi in atti non sono state quotate le aperture finestrate e per questo non è stato possibile determinare la loro conformità. L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

*CORPO C:*

Immobile in corso di ristrutturazione/ampliamento. Non è possibile determinare la conformità edilizia.

*CORTILE COMUNE (BCNC - Sub. 702):*

Cortile comune ai soli corpi A-B-C del presente lotto. All'interno della porzione di cortile con accesso dalla Via Fiume è stato realizzato un box auto in prefabbricato privo di autorizzazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di costruire in sanatoria per le difformità rilevate nei CORPI A e B del presente lotto e per il box auto nel cortile comune. I costi esposti per la regolarizzazione delle difformità rilevate (oneri professionali - oneri comunali) sono da considerarsi indicativi.

Predisposizione di nuovo provvedimento edilizio per il completamento delle opere relative al CORPO C. Tutti i costi necessari al completamento delle opere ivi compresi quelli professionali e amministrativi saranno a carico dell'aggiudicatario del bene.

Per tutte le unità costituenti il lotto andrà predisposta domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità i cui sono da intendersi ricompresi nel valore finale attribuito al lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €5.000,00
- Oneri comunali: (gli oneri di sanatoria indicati nella presente perizia sono da intendersi presunti e stimati alla data della presente relazione. L'esatta quantificazione deriverà dal confronto con il Comune a seguito di presentazione della pratica): €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sovico, Fg. 5 Mapp. 259 subb. 3, 5, 6

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

*CORPO A:*

Errata indicazione dell'intestazione nella visura catastale.

*CORPO B:*

Errata indicazione della categoria catastale. L'unità censita come negozio (C/1) risulta autorizzata comunemente come laboratorio/deposito. Diversa distribuzione interna, diversa rappresentazione delle aperture in facciata. In mappa e nella planimetria catastale non è inserito l'ampliamento del fabbricato realizzato in corrispondenza della pensilina posta a sud. Errata indicazione dell'intestazione nella visura catastale.

*CORPO C:*

Maggior consistenza dell'immobile a seguito degli interventi ristrutturazione in corso di realizzazione. Errata indicazione dell'intestazione nella visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. Tipo Mappale per l'inserimento in mappa dell'ampliamento del laboratorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €2.500,00
- Oneri catastali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Sovico, Fg. 5 Mapp. 259 subb. 3, 5, 6

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOVICO VIA FIUME 8

## PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO** a SOVICO Via Fiume 8, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna che varia dai 2.90 m. ai 3.25 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 65 mq, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 8, piano: Terra ,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: a nord: Mapp. 691 e Mapp. 443 ad est: ente comune e altra u.i.u. a sud: ente comune ad ovest: ente comune ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio/ufficio denunciato catastalmente come deposito. L'unità,

posta al piano terra è composta da un locale principale ad uso laboratorio, da un ufficio e da un locale adibito a cella frigorifera. L'immobile è parte complementare all'unità descritta nel successivo Corpo B del presente lotto, alla quale risulta direttamente collegata.

All'interno del laboratorio è presente una porta che collega l'unità immobiliare con l'immobile confinante estraneo alla procedura. Detta apertura andrà chiusa ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario del presente lotto.

L'accesso lo si ha sia dalla via Fiume, attraverso gli spazi comuni (BCNC sub. 701 e sub. 702)

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota degli enti e spazi comuni.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo con impianti da ristrutturare e collaudare.

Il BCNC - sub. 702 (cortili) è comune alle sole unità immobiliari che costituiscono il presente lotto (Corpi A - B - C).

Il BCNC - sub. 701 (cortile) è comune al solo Corpo A del presente lotto ed ad altri immobili non oggetto di questa procedura esecutiva.

#### 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	
Laboratorio/Dep./Ufficio (s.u. mq. circa 66,00)	80,00	x	100 %	=	80,00	
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>	

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 550,00 = **44.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.000,00**

BENI IN SOVICO VIA FIUME 8

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO**

**LABORATORIO/DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO B

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO** a SOVICO Via Fiume 8, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna che varia da 2.60 m.ai 4.00 m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 3.041,93 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 8, piano: Terra ,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 250, 251, 253, 439, 691 ad est: altra u.i.u. ed ente comune a sud: ente comune, atra u.i.u., Mapp. 446 e Mapp. 445 ad ovest: ente comune, Mapp. 669

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio/deposito denunciato catastalmente come negozio. L'unità, posta al piano terra è suddivisa in locali adattati alle specifiche esigenze lavorative: locali per la lavorazione, preparazione e ricezione delle carni, celle frigorifere, locali tecnici, uffici. Completano il corpo i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale.

L'immobile è parte complementare dell'unità descritta al Corpo A del presente lotto alla quale è collegata.

L'accesso lo si ha sia dalla Via Fiume, attraverso il cortile comune e dalla Via Monte Grappa.

L'immobile oramai in disuso necessita di importanti interventi di manutenzione e ristrutturazione. Porzione della copertura è stata rimossa in quanto pericolante.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota degli enti e spazi comuni.

Il BCNC - sub. 702 (cortili) è comune alle sole unità immobiliari che costituiscono il presente lotto (Corpi A - B - C).

#### 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
Laboratorio/Celle frigorifere (mq. circa)	510,00	x	100 %	=	510,00
<b>Totale:</b>	<b>510,00</b>				<b>510,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 510,00 x 550,00 = **280.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 280.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 280.500,00**

BENI IN SOVICO VIA FIUME 8

## APPARTAMENTO, SOTTOTETTO, TERRAZZO (AL RUSTICO)

DI CUI AL PUNTO C

**APPARTAMENTO, SOTTOTETTO, TERRAZZO (AL RUSTICO)** a SOVICO Via Fiume 8, della superficie commerciale di **179,12** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di 3.00 m. circa al Piano 1°.

## Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 8, piano: Terra - Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: a nord: Mapp. 259 ad est: ente comune a sud: altra u.i.u. Mapp. 259 ad ovest: altra u.i.u. Mapp. 259

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al rustico posto al piano primo, in corso di ristrutturazione/ampliamento, con annesso soprastante sottotetto (senza permanenza di persone) e terrazzo, anch'esso privo di finiture ed impianti. Fa parte del corpo anche la porzione di sottotetto e terrazzo in corrispondenza della copertura del laboratorio, Corpo B del presente Lotto.

L'accesso all'appartamento al piano primo lo si ha dalla scala di proprietà posta al piano terra. Il soprastante sottotetto è attualmente accessibile da una botola. La restante porzione di sottotetto con il terrazzo è al momento raggiungibile solo attraverso un passaggio provvisorio realizzato sulla parete esterna a nord dell'appartamento.

Il progetto come autorizzato prevedeva la realizzazione di un'unità residenziale al piano primo composta da soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo. Completano l'unità un'ulteriore porzione di sottotetto ed un ampio terrazzo.

L'accesso allo stabile lo si ha sia dalla via Fiume, attraverso il cortile comune.

All'unità immobiliare compete la proporzionale quota degli enti e spazi comuni.

Il BCNC - sub. 702 (cortili) è comune alle sole unità immobiliari che costituiscono il presente lotto (Corpi A - B - C).

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - Piano Terra/Primo (mq. circa)	89,00	x	100 %	=	89,00
Sottotetto Non abitabile - Piano Secondo (mq. circa)	85,00	x	33 %	=	28,05
Sottotetto non abitabile - Piano Primo (mq. circa)	104,00	x	33 %	=	34,32
Terrazzo - Piano Primo (mq. circa)	85,00	x	25 %	=	21,25
Balcone - Piano Primo (mq. circa)	6,00	x	25 %	=	1,50
Terrazzo - Piano Secondo (mq. circa)	20,00	x	25 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>389,00</b>				<b>179,12</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1642/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 70, su due livelli (piano terra e primo), soggiorno cucinotto, camera e bagno., 1

Indirizzo: Via Castello, 7 Sovico, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/07/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 619/2015

Descrizione: Appartamento da ristrutturare di mq. 102, secondo piano, soggiorno, cucina, due camere e due bagni oltre a posto auto nel cortile comune., 1

Indirizzo: Via Terruzzi, 12 Sovico, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 152.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1209/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 98, 3 locali, servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via Monsignor Terruzzi, 4 Sovico, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 92.129,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 188.00 m

Numero Tentativi: 11

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/05/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 658/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 66,30, piano 1°, due locali e servizi e soppalco. Cantina mq. 6,25., 1

Indirizzo: Via Volta, 3 Sovico, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 206.00 m

Numero Tentativi: 3

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Staro conservativo: Normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.115,00

Valore massimo: 1.350,00

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza - Periodi di rilevazione dati: II Semestre 2018

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 179,12 x 900,00 = **161.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.208,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.208,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter operare una riduzione del 15% circa sul valore di mercato.

*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; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*L'immobile viene venduto con al suo interno le attrezzature ed impianti presenti (celle frigorifere, guidovia per macelleria, ecc.), necessari per l'attività in esso praticata (lavorazione e preparazione carni).*

*Nell'attribuire il valore agli immobili si è tenuto conto dell'incidenza delle parti comuni in uso esclusivo (BCNC sub. 702)*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sovico, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio e Borsino 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	PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO	80,00	0,00	44.000,00	44.000,00
B	PORZIONE DI FABBRICATO AD USO LABORATORIO/DEPOSITO	510,00	0,00	280.500,00	280.500,00
C	APPARTAMENTO,SOTTOTETTO, TERRAZZO (AL RUSTICO)	179,12	0,00	161.208,00	161.208,00
				<b>485.708,00 €</b>	<b>485.708,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 474.708,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 71.206,20**

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: **€. 403.501,80**

data 07/09/2021

il tecnico incaricato  
Geom. Maurizio CERANA