



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2021 S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:
DOTT. STEFANO GANDINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Aurelio Arnaldino

CF:RNLRLA54A061158H
con studio in MONZA (MB) Via Monte Bianco 4
telefono: 3935102422
email: aurelioarnaldino@gmail.com
PEC: aurelio.arnaldino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BRUGHERIO via Fabio Filzi 42, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un negozio posto interamente al piano terra di un edificio di due piani fuori terra risalente agli anni cinquanta con struttura portante verticale in mattoni, della dimensione fino a circa 60 cm. per i muri perimetrali. L'ingresso principale immette nel negozio direttamente dalla via pubblica, mentre quello secondario è dal cortile interno comune, costituendo l'accesso alla parte retrostante del negozio stesso. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocre stato di conservazione e manutenzione, soprattutto per quanto riguarda le facciate esterne, le vetrine e le serrande. Internamente il negozio è costituito da uno spazio per l'attività lavorativa principale; un servizio igienico; due vani retrostanti adibiti a deposito. Le finiture sono in piastrelle di ceramica per i pavimenti e i rivestimenti del bagno; le vetrine sono in vetro con telaio in metallo protette da basculante; le finestre del bagno e del locale retro a sud sono in legno con doppio vetro protette da inferriata; la porta di accesso al retro è protetta da pensilina esterna; le pareti non piastrellate e i plafoni sono in parte intonacati e in parte ribassate con pannelli di gesso e risultano tinteggiati. L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua calda e riscaldamento autonomi. Oltre al negozio è oggetto di pignoramento anche un posto auto scoperto non delimitato, il cui accesso è dapprima dalla via F. Filzi 38 e quindi dal cortile comune recintato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 161 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 1.360,04 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/07/1998 per frazionamento e fusione variazione toponomastica
Coerenze: a Nord area cortilizia comune; ad est via Fabio Filzi; a sud mappale 164; ad ovest altra proprietà stesso mappale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.

A.1 posto auto, composto da posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 502 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi 38, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/07/1998 posti auto scoperti
Coerenze: a nord 490; ad est a.u.i. mappale 502; a sud cortile comune mappale 161; ad ovest a.u.i. mappale 502.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.725,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.700,00
Data della valutazione:	16/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Immobile occupato dal debitore.

Da controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione in essere per gli immobili pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata tenendo conto dello stato complessivo in cui si trova l'immobile nel suo complesso e delle misure che si sono potute eseguire, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù, pesi e privilegi qui riportati ove trascritti, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, sia in forza dei titoli di acquisto citati che per tutti i patti successivamente intervenuti che, nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati, il tutto salvo errori, omissioni e come meglio evidenziato. Si rimanda per ogni ulteriore verifica al Certificato Notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) del Notaio dr. Nicolò Tiecco in data 13/03/2024 oltre che, per la completezza delle formalità, alle ispezioni ipotecarie. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nei Certificati Notarili e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Monza ai nn. 359 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Milano 2 ai nn. 26446/18958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Alla sez. D si rileva: si procede per l'importo di Euro 635.442,78=, oltre alle spese di notifica dell'atto di precetto, agli interessi calcolati al tasso del 0,800% dal 02/08/2019 al saldo come indicato nei punti A e B della premessa del medesimo atto di precetto, all'imposta di registrazione della sentenza e ad ogni successiva occorrenda.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di edificio con meno di 10 unità immobiliari, senza amministratore, gestita in proprio dai singoli proprietari per quanto alle spese di carattere condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una verifica più ampia si rimanda al Certificato Notarile e alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/10/1998), con atto stipulato il 22/10/1998 a firma di Notaio Marco Rosnati ai nn. 27788/3864 di repertorio, registrato il 07/11/1998 a Monza, trascritto il 09/11/1998 a Milano 2 ai nn. 88978/63812

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza per divisione (dal 17/07/1998 fino al 22/10/1998), con atto stipulato il 17/07/1998 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5324/95 di repertorio, trascritto il 09/11/1998 a Milano 2 ai nn. 89157/63957.

Alla Sez. D si rileva: LA PRESENTE FORMALITA' RETTIFICA QUELLA DI RIFERIMENTO PER ERRATA DIGITAZIONE DI QUANTO SOTTO RIPORTATO: IL SOGGETTO N.2 A

FAVORE DEVE INTENDERSI MERONI GIANNINO ANZICHE' MELONI. IL NUMERO CIVICO ESATTO DELL'IMMOBILE N.1 E' IL 40 ANZICHE' IL 42 ; QUELLO DELL'IMMOBILE N.2 E' IL 38 ANZICHE' IL 42 ; LA NATURA DELL'IMMOBILE N.2 DELL'UNITA' NEGOZIALE N.3 DEVE INTENDERSI GARAGE E NON POSTO AUTO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente, non avendo avuto accesso diretto all'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale ha potuto consultare esclusivamente le pratiche edilizie messe a disposizione da tale Ufficio Tecnico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Opere interne ai sensi art. 26 legge 28/02/1985 n. 47 N. **ART 26 del 16/10/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne a negozio e formazione bussola ingresso, presentata il 20/10/1998 con il n. 40182 di protocollo, rilasciata il 20/10/1998 con il n. 40182 di protocollo, agibilità del 23/06/2000 con il n. 25185 di protocollo

Inizio attività per intervento edilizio N. **156**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche esterne per apertura/chiusura finestre a porte e modifiche interne, presentata il 15/06/1998, rilasciata il 16/06/1998 con il n. 24256 di protocollo

Condono Edilizio legge 28/02/1985 n. 47 N. **0677313000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne ed esterne alle aperture, presentata il 30/09/1986 con il n. 0677313000 di protocollo

Pratica Edilizia in sanatoria N. **1391**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne ed esterne, presentata il 10/09/1997 con il n. 38436 di protocollo

DIA N. **8365**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne a negozio, presentata il 24/12/1980 con il n. 4461 di protocollo, rilasciata il 27/02/1981 con il n. 22907 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 19/04/2004., l'immobile ricade in zona B2 - Edificato consolidato a media - alta densità edilizia come da art. 51 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Destinaz. residenza; If 3 mc/mq; H max mt. 19,50; Rc 1/2; So 60% di Sf; Sp 40% di Sf; Dc e Dc 0,00 oppure 1/2 nuovo edificio; prescrizioni art. 50 delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

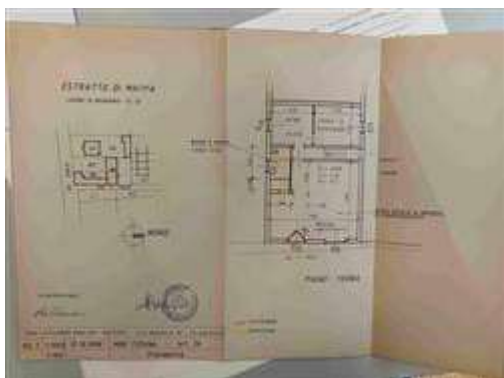
Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a

pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

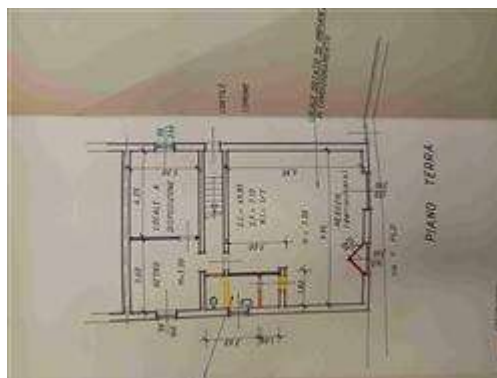
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n. 380 G.U. 20/10/2001 e s.m.i.)

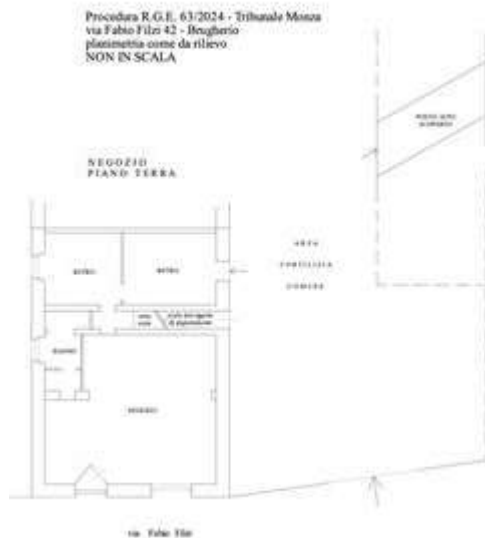
L'immobile risulta **conforme**.



come autorizzato con art 26 del 20/10/1998



come autorizzato con art. 26 del 26/10/1998



come rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne accesso bagno (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26 febbraio 1994, n. 133)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica per variazione catastale con procedura Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

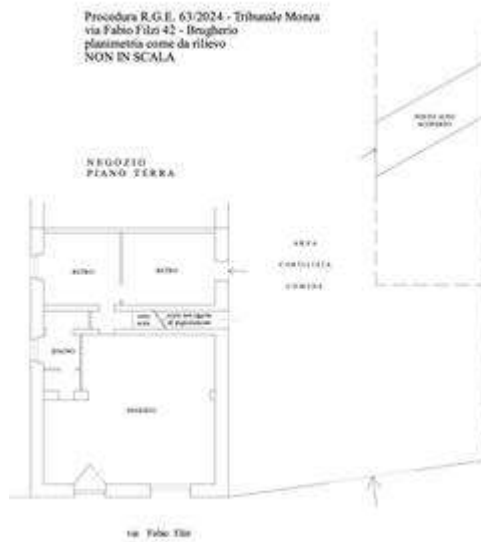
Costi di regolarizzazione:

- pratica di variazione catastale con procedura Docfa e diritti catastali: €.500,00

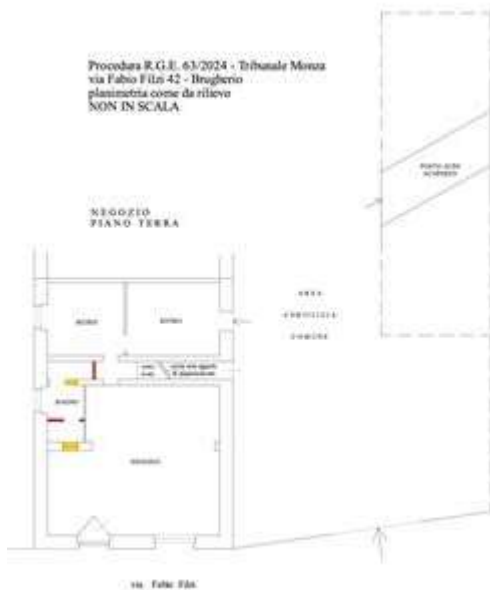
Tempi necessari per la regolarizzazione: Si stimano 20 giorni



planimetria catastale in atti



rilievo negozio



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA FABIO FILZI 42

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BRUGHERIO via Fabio Filzi 42, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un negozio posto interamente al piano terra di un edificio di due piani fuori terra risalente agli anni cinquanta con struttura portante verticale in mattoni, della dimensione fino a circa 60 cm. per i muri perimetrali. L'ingresso principale immette nel negozio direttamente dalla via pubblica, mentre quello secondario è dal cortile interno comune, costituendo l'accesso alla parte retrostante del negozio stesso. Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in mediocre stato di conservazione e manutenzione, soprattutto per quanto riguarda le facciate esterne, le vetrine e le serrande. Internamente il negozio è costituito da uno spazio per l'attività lavorativa principale; un servizio igienico; due vani retrostanti adibiti a deposito. Le finiture sono in piastrelle di ceramica per i pavimenti e i rivestimenti del bagno; le vetrine sono in vetro con telaio in metallo protette da basculante; le finestre del bagno e del locale retro a sud sono in legno con doppio vetro protette da inferriata; la porta di accesso al retro è protetta da pensilina esterna; le pareti non piastrellate e i plafoni sono in parte intonacati e in parte ribassate con pannelli di gesso e risultano tinteggiati. L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua calda e riscaldamento autonomi. Oltre al negozio è oggetto di pignoramento anche un posto auto scoperto non delimitato, il cui accesso è dapprima dalla via F. Filzi 38 e quindi dal cortile comune recintato.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 161 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 1.360,04 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi n. 42, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/07/1998 per frazionamento e fusione variazione toponomastica
Coerenze: a Nord area cortilizia comune; ad est via Fabio Filzi; a sud mappale 164; ad ovest altra proprietà stesso mappale.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1956.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Fiorita.



SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- farmacie
- palestra
- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore
- municipio



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante a circa 13,5 Km
- autostrada distante A51 a circa 2,5 Km
- autobus distante a circa 90 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In forza del Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015 risulta che, ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e

allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali", lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione di tale Attestato di Prestazione Energetica.

Degli Impianti:

termico: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: con tubazioni sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrine realizzati in metallo

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



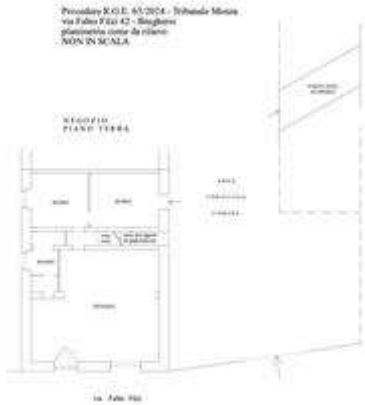


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	108,00	x	100 %	=	108,00
Totale:	108,00				108,00



situazione rilevata



stato autorizzato con evidenza modifiche



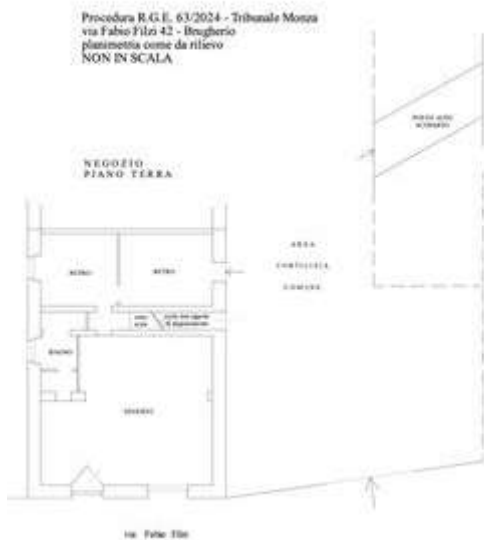
ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 502 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: via Fabio Filzi 38, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/07/1998 posti auto scoperti
Coerenze: a nord 490; ad est a.u.i. mappale 502; a sud cortile comune mappale 161; ad ovest a.u.i. mappale 502.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
POSTO AUTO	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50



rilievo negozio e posizione posto auto



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: 26/01/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1007/2012

Descrizione: Negozio di mq. 63,8, piano terra, un locale con destinazione d'uso commerciale e un servizio oltre posto auto. , 1

Indirizzo: Via J. e R. Kennedy, 28 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 703,13 Euro/mq

Valore Ctu: 143.000,00 pari a: 2.234,38 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 38.250,00 pari a: 597,66 Euro/mq
Distanza: 389.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/03/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 59/2021
Descrizione: A. Negozio ubicato al piano terreno, oltre a locale cantinato posto al piano seminterrato, esercente attività commerciale, della superficie commerciale di mq. 84,50, per la quota di 1/1 di piena proprietà. A1. Cantina composto da vano unico della superficie commerciale di 3,6 mq, sup. lorda 14,3 mq., 1
Indirizzo: Viale Lombardia -angolo Via San Maurizio al Lambro, 101 Brugherio, MB
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 104.000,00 pari a 1.223,53 Euro/mq
Valore Ctu: 87.200,00 pari a: 1.025,88 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 87.200,00 pari a: 1.025,88 Euro/mq
Distanza: 456.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 29/01/2015
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1456/2011
Descrizione: Negozio di mq. 45, 3 vetrine, 2 locali, servizio, cantina., 1
Indirizzo: Via VOLTURNO, 80 Brugherio, MB
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.500,00 pari a 855,56 Euro/mq
Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 1.888,89 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 35.500,00 pari a: 788,89 Euro/mq
Distanza: 734.00 m
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: negozio centro storico, una vetrina
Indirizzo: via Cavour 7 - Brugherio
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: ampio negozio in angolo su due vie in edificio del 1900 con tre vetrine

Indirizzo: via Teruzzi 6 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 1.579,31 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: open space ribassato dal piano stradale; 6 vetrine, zona centrale

Indirizzo: via D. Alighieri 44 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.728,40 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: zona centrale, negozio di tre vetrine al piano terra di mq. 55 e mq 73 al 1° piano ad uso ufficio

Indirizzo: via Petrarca 19 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

Distanza: 210.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Contesto signorile Edilnord negozio d'angolo in galleria con 4 vetrine ben tenuto

Indirizzo: via Voltorno Portici due - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 1.225,00 Euro/mq

Distanza: 1,100.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Contesto signorile Edilnord negozio di 46 mq. in galleria ben tenuto oltre a magazzino di 70 mq. in interrato di seguito considerato al 50% come superficie accessoria

Indirizzo: via Volturmo 80 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

Distanza: 1,100.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima conclusiva del valore del bene pignorato, limitatamente al negozio, si è tenuto conto della notevole incidenza dello spessore dei muri perimetrali, di 60 centimetri quello a nord a lato cortile comune.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune.
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,00	x	1.050,00	=	113.400,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.050,00	=	6.825,00
					120.225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 120.225,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 120.225,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1]. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell’immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile il bene stesso.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico del Comune di Brugherio, agenzie: Gabetti – Tempocasa - Tecnocasa – Professionecasa – professionisti del settore, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, siti online; immobili venduti all’asta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Comune di Brugherio, agenzie: agenzie immobiliari: Gabetti - Tempocasa - Tecnocasa - Professionisti del settore - siti web, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi., ed inoltre: immobili venduti all’asta

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	negozio	108,00	6,50	120.225,00	120.225,00
				120.225,00 €	120.225,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.725,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 25,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.700,00**

data 16/08/2024

il tecnico incaricato
Aurelio Arnaldino