



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

623/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:
Dott. Raffaele Pisano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S
con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2
telefono: 039 6778879
email: f.scamuzzi@virgilio.it
PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 623/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a BURAGO DI MOLGORA, Via Don Giovanni Minzoni n. 24, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di una palazzina condominiale, composto da due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala A, ha un'altezza interna media di circa 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 581 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n. 24, piano: 2-S1, scala A, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze da nord in senso orario: affaccio su vicolo Villa, appartamento di proprietà di terzi, affaccio sul cortile al mapp. 115, appartamento di proprietà di terzi e vano scala/ascensore comune.
Superficie catastale totale mq. 59; escluse aree scoperte mq. 55.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1

Cantina, costituita da un locale posto al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale di **1,00** Mq.

Identificazione catastale:

- Come appartamento.
Coerenze e confini in contorno: vano ascensore comune, cantina di proprietà di terzi, corsello box, corridoio comune

Il locale ha dimensione interna di circa mt. 1,76 x 1,80, altezza interna di circa mt. 2,65 struttura in c.a., plafoni tipo predalles, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in c.a. al grezzo e blocchetti in cls a vista, porta d'ingresso metallica tipo REI, impianto di illuminazione a norma, condizioni d'uso e manutenzione sufficienti.

B

Box singolo a BURAGO DI MOLGORA, Via Don Giovanni Minzoni n. 24, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 mt circa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 581 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n. 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, box di proprietà di terzi, corsello comune, corridoio e vano scala/ascensore comuni. Superficie catastale totale mq.29.

N.B.: l'accesso carraio avviene dal Vicolo Villa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 0 fuori terra e 2 interrati. Immobile costruito nel 2008

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.500,00
Data della valutazione:	09/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 attiva derivante da contratto di mutuo stipulato il 28/04/2006 a firma del Notaio Maria Alessandra Panbianco ai nn. 85382/21000 di repertorio, iscritta il 04/08/2006 a Milano 2 ai nn. 131526/33255, a favore di Banca Intesa s.p.a contro Dante Costruzioni s.r.l..

Importo ipoteca: €3.300.000,00

Importo capitale €2.200.000,00

Durata ipoteca: 30 anni

- Atto di frazionamento in quota del Notaio A.M. Panbianco del 04/06/2008 ai nn. 88982/23055 di rep., annotato a Milano 2 il 19/06/2008 ai nn. 78750/14966 con il quale alle u.i. in oggetto è stata assegnata una quota di mutuo di €105.000,00 ed ipoteca di €157.500,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento di immobili, notificato 03/12/2020 dal Tribunale di Monza al n.6403 di repertorio, trascritto il 20/01/2021 a Milano 2 ai nn. 6092/3988 a favore di Intesa Sanpaolo spa, contro Bressan Silvia.

*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:	€ 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 870,00
Millesimi condominiali:	appartamento:
Ulteriori avvertenze:	161,773 box:
	15,594
<u>I dati relativi a spese ordinarie annue e spese scadute sono indicativi (circa).</u>	supercondominio:
-Dotazioni condominiali: nessuna.	56,01
-Parti comuni: l'appartamento fa parte di un complesso denominato "Condominio Curt de Villa" composto da diversi fabbricati che hanno parti comuni gestite in "supercondominio" come da regolamento di condominio e da codice civile (v. atto di provenienza doc 4 allegato).	
-Cause in corso: nessuna.	
-Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno.	
-Speciali vincoli storici o paesaggistici: vincoli di PGT per zone A "Centro Storico" (v. allegato doc 7-"Estratti urbanistici").	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/06/2008) stipulato il 18/06/2008 a firma del Notaio Maria Alessandra Panbianco ai nn. 89124/23124 di repertorio, trascritto il 02/07/2008 a Milano 2 ai nn. 85607/47855

Acquisto da Dante Costruzioni s.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2005 al 18/06/2008) stipulato dal Notaio Maria Alessandra Panbianco in data 17/12/2005 ai nn. 83738 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 09/01/2006 ai nn. 2327/1296

Acquisto delle aree su cui edificò il fabbricato in oggetto dai Sig.ri.

- Mauri Marco nato a Monza il 28/10/1965
- Villa Maria nata a Burago di Molgora il 25/03/1940
- Mauri Ernesto nato a Burago di Molgora il 01/11/1921
- Riva Alessandrina nata a Burago di Molgora il 27/01/1932

- Mauri Elena nata a Milano il 09/02/1957
- Perego Clelia nata a Ornago il 26/01/1936
- Rigamonti Stefano nato a Vimercate il 26/06/1964
- Beretta Andrea nato a Burago di Molgora il 08/10/1922
- Molteni Maria nata a Costamasnaga il 24/05/1928
- Sormani Giulia nata a Burago di Molgora il 19/07/1935
- Dossi Ambrogio nato a Vimercate il 27/04/1934
- Barber Roger Leandro nato a Milano il 11/02/1972
- Pavko Simona nata in Cecoslovacchia (EE) il 29/03/1973
- Sormani Monica nata a Burago di Molgora il 08/06/1940
- Sormani Maria nata a Burago di Molgora il 25/04/1942
- Sormani Vanda nata a Burago di Molgora il 19/05/1944
- Longoni Giampiera nata a Cavenago di Brianza il 09/06/1937
- Tanzi Danilo nato a Vimercate il 12/07/1959
- Tanzi Roberto nato a Vimercate il 12/07/1959
- Tanzi Loredana nata a Vimercate il 23/10/1968
- Tanzi Ornella nata a Vimercate il 22/10/1969
- Beretta Clotilde nata a Burago di Molgora il 29/12/1938
- Villa Ambrogina nata a Burago di Molgora il 16/10/1935
- Brambilla Wanda Rosa nata a Burago di Molgora il 05/08/1950
- Fumagalli Daniele nato a Milano il 04/10/1965
- Ornaghi Claudio Virginio nato a Burago di Molgora il 14/08/1943
- Villa Carlo nato a Burago di Molgora il 07/04/1931
- Villa Guido nato a Burago di Molgora il 24/05/1936
- Villa Umberto nato a Burago di Molgora il 26/03/1944
- Villa Maria Bambina nata a Burago di Molgora il 25/10/1939
- Villa Guido nato a Burago di Molgora il 15/12/1942
- Motta Francesco nato a Casatenovo il 25/05/1953
- mauri Rosella nata a Vimercate il 14/08/1954

Ai Sig.ri sopra generalizzati quanto alienato era pervenuto per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 44/2005 rilasciato in data 09/03/2006, prot. n. 2358, alla Società Dante Costruzioni srl. per lavori di costruzione di fabbricati ad uso residenziale in attuazione del Piano di recupero PE2 denominato "La Curt di Villa".

DIA in data 15/01/2008 presentata dalla Società Dante Costruzioni srl, prot.n.517, per variante opere interne

Domanda di agibilità presentata in data 30/04/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera CC n.30 del 02/10/2012 vigente dal 30/01/2013.

L'immobile ricade in zona "Vecchio Centro"; Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4/5 NTA (vedere doc 3 "Estratti Urbanistici")

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio, Regolamento Locale d'Igiene)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

(a seguito di regolarizzazione urbanistica di cui sotto)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è rilevata una maggiore altezza interna di cantina e box pari a mt. 2,65 anziché mt. 2,50. (normativa di riferimento: PGT, L.R. n. 12/05, DPR n. 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: applicazione di ribasso in controsoffitto di cartongesso o simili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per realizzazione di controsoffitto (stima): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: (stima) 30 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BURAGO DI MOLGORA VIA DON GIOVANNI MINZONI 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a BURAGO DI MOLGORA, Via Don Giovanni Minzoni n. 24, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di una palazzina condominiale, composto da due locali e servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, scala A, ha un'altezza interna media di circa 2,80 mt.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 581 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n. 24, piano: 2-S1, scala A, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: affaccio su vicolo Villa, appartamento di proprietà di terzi, affaccio sul cortile al mapp. 115, appartamento di proprietà di terzi e vano scala/ascensore comune.

Superficie catastale totale mq. 59; escluse aree scoperte mq. 55.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2008.



Vista del fabbricato



Soggiorno



Soggiorno



Bagno



Camera



Balcone loggiato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate, Cavenago, Agrate Brianza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Penati Ferrerio, Chiesa dei Santi Vito e Modesto, Villa Mylius, Oggioni, Parco acquatico.

Con riferimento al territorio comunale e al limitrofo Comune di Vimercate per quanto riguarda ospedale, vigili del fuoco, cinema, centro commerciale ecc..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

polizia	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	nella media	
centro commerciale	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 8 km circa	nella media	
tangenziale distante 2 km circa	nella media	
autostrada distante 13 km circa	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Via Don Giovanni Minzoni si trova nel centro storico di Burago in prossimità dei principali servizi pubblici.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è il risultato di un intervento di recupero di un'antica corte, la "Curt di Villa", effettuato previa demolizione di vetusti fabbricati e ricostruzione ex-novo.

Esso si compone di tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Alla corte interna si accede tramite androne pedonale dalla Via Don Giovanni Minzoni.

L'appartamento è del tipo "mansardato", posto al piano secondo sottotetto, e vi si accede mediante gruppo scala/ascensore comune.

Esso si compone di ampio locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, un bagno-wc, una camera da letto ed un ampio balcone loggiato.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato tradizionale con solette in latero-cemento; impianti, componenti e finiture sono del tipo civile medio, di buon gusto e livello. Le condizioni di manutenzione ed uso sono più che buone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente, realizzati in legno e vetrocamera	nella media	
<i>infissi interni:</i> ante a scomparsa, realizzati in legno tamburato laccato	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di laterizio	nella media	

pareti esterne: costruite in muratura a cassavuota di laterizio, coibentazione probabile ma non verificabile in questa sede; il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato blindato

nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica, in parquet in camera

nella media

plafoni: realizzati in legno a vista

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

nella media

rivestimento interno: posto in in bagno e nell'angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea, funzionante

nella media

citofonico: video

nella media

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V, conformità: conforme

nella media

fognatura: a reti separate, la rete di smaltimento è realizzata con tubi in PVC con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme

nella media

gas: fuori traccia con alimentazione a metano, conformità: conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non verificabile, conformità: conforme

telefonico: sottotraccia, conformità: conforme

termico: autonomo, con caldaia a gas e diffusori sotto pavimento, conformità: conforme. Impianto di raffrescamento tipo split

nella media

ascensore: automatico, conformità: conforme. Idoneo per disabili

al di sopra della media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a

nella media

fondazioni: costruite in c.a

nella media

solai: latero-cemento

nella media

travi: costruite in c.a

nella media

copertura: a falde costruita in legno

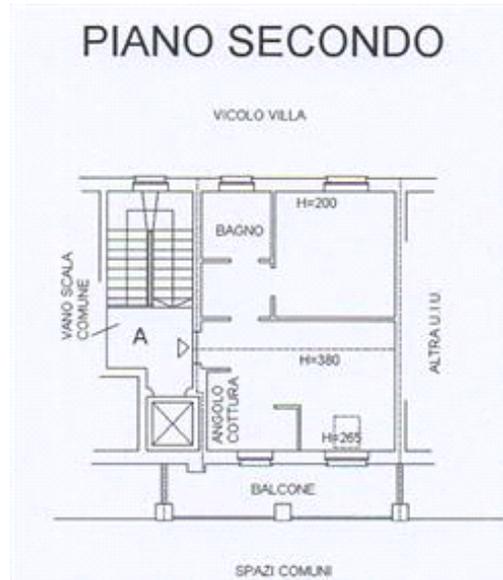
nella media

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
Locali di abitazione	54,01	x	100 %	=	54,01
Balconi	13,30	x	30 %	=	3,99
Totale:	67,31				58,00



Pianta catastale dell'appartamento

ACCESSORI:

Cantina, costituita da un locale posto al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale di **1,00** Mq.

Identificazione catastale:

- Come appartamento.
Coerenze e confini in contorno: vano ascensore comune, cantina di proprietà di terzi, corsello box, corridoio comune

Il locale ha dimensione interna di circa mt. 1,76 x 1,80, altezza interna di circa mt. 2,65 struttura in c.a., plafoni tipo predalles, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in c.a. al grezzo e blocchetti in cls a vista, porta d'ingresso metallica tipo REI, impianto di illuminazione a norma, condizioni d'uso e manutenzione sufficienti.



Cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,00	x	1.600,00	=	92.800,00
Valore superficie accessori:	1,00	x	1.600,00	=	1.600,00
					94.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.400,00

BENI IN BURAGO DI MOLGORA VIA DON GIOVANNI MINZONI 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a BURAGO DI MOLGORA, Via Don Giovanni Minzoni n. 24, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 mt circa.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 581 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Minzoni n. 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, box di proprietà di terzi, corsello comune, corridoio e vano scala/ascensore comuni. Superficie catastale totale mq.29.

N.B.: l'accesso carraio avviene dal Vicolo Villa.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 0 fuori terra e 2 interrati. Immobile costruito nel 2008



Box autorimessa



Corsello box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vimercate, Cavenago, Agrate Brianza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Penati Ferrerio, Chiesa dei Santi Vito e Modesto, Villa Mylius, Oggioni, Parco acquatico.

Con riferimento al territorio comunale e al limitrofo Comune di Vimercate per quanto riguarda ospedale, vigili del fuoco, cinema, centro commerciale ecc..

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

piscina	nella media	
polizia	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
supermercato	al di sopra della media	
vigili del fuoco	nella media	
centro commerciale	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 8 km circa	nella media	
tangenziale distante 2 km circa	nella media	
autostrada distante 13 km circa	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box-autorimessa di tipo singolo grande avente dimensioni interne di circa mt. 4,58 x 5,90, altezza interna circa mt. 2,65, struttura in c.a. tradizionale, soletta di copertura piana con sovrastante manto bituminoso, divisori in muratura intonacata al rustico, pavimento in piastrelle di ceramica, portone basculante in lamiera verniciata, impianto di illuminazione a norma, accesso carraio dal Vicolo Villa tramite rampa e cancello ad apertura motorizzata e telecomandata. Corsello a norma.

Condizioni generali d'uso e manutenzione discrete/buone.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box-autorimessa	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00



Pianta catastale del box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in loco ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della buona posizione urbana e conseguente facilità di accesso ai principali servizi di pubblica utilità, delle buone caratteristiche architettoniche ed edilizie del fabbricato condominiale, del buon “taglio” dell’appartamento, delle buone caratteristiche distributive, della buona commerciabilità nonché della più che buona condizione d’uso e manutenzione.

In negativo si è tenuto conto del contesto edilizio a corte

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Burago di Molgora, agenzie: Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI: banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio; Listino dei prezzi degli immobili Monza e Provincia della Camera di Commercio Milano MonzaBrienza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,00	1,00	94.400,00	94.400,00
B	box singolo	29,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				110.400,00 €	110.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.900,00**

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: **€ 16.335,00**

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: **€ 65,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 92.500,00**

data 09/09/2021

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi