



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 175/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

AVV. FEDERICO VISMARA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF: CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA TICINO 30

telefono: 0399140777

email: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)

PEC: [salvatore.correale@ingpec.eu](mailto:salvatore.correale@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**negozio** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato ubicato nel centro storico di Brugherio. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione/risanamento conservativo nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. Il locale commerciale è costituito da tre vani fronte strada e due vani retrostanti accessibili anche dal cortile interno. L'accesso principale al locale commerciale avviene dalla via Tre Re.

Le finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di stima sono a civile, tranne nel bagno ove le pareti presentano un rivestimento in piastrelle e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di cotto tranne un vano con pavimentazione in marmo.

Gli infissi esterni fronte strada sono vetrine in alluminio color nero doppio vetro dotate di serrande, oltre ad una finestra con grata di sicurezza e una porta blindata. Gli infissi esterni fronte cortile sono in alluminio colore nero con doppio vetro. Le finestre sono dotate di grate di sicurezza.

Le porte interne sono in legno tamburato con sistema di apertura misto (scorrevoli e a battente).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato di caldaia posizionata al piano interrato (a servizio dell'intero complesso) e diffusori in alluminio. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, allarme, cronotermostato e VMC. Si precisa che di tutta la parte impiantistica, nelle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario, ecc...), ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica - APE n. 108012-000255/12 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

Completano la proprietà due posti auto coperti di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicati nel piano interrato del fabbricato con accesso dalla Via Ghirlanda n. 19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 48 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 159 mq, rendita 3.999,08 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 11-13-15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): androne comune, cortile comune, altra u.i.u. (sub. 50/704), mappale 55, Via Tre Re.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1942 e oggetto di ristrutturazione nel 2007.

**B**

**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **27,00**



mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 50/721), corsello comune, altra u.i.u. (sub. 50/719)

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

**C** posto auto a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 50/722), corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 50/720).

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>235,00 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>€. 330.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 330.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>           |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2012, con scadenza il 31/05/2030, registrato il 14/06/2012 a DPMB UT MONZA ai nn. 5972 serie 3, con l'importo dichiarato di 12.000,00 €.

Il contratto essendo stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento si ritiene opponibile alla procedura esecutiva.

Congruità del canone d'affitto:

Il canone attualmente corrisposto (1.000 €/mese comprensivi delle spese per prestazioni accessorie: riscaldamento, acqua, ecc...) è congruo ai canoni rilevati nella zona per beni simili.

### 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulato il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54349/13405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Ipoteca annotata di quietanza e conferma ai nn. 66920/13287 del 14 giugno 2011 ed annotata di rinegoziazione ai nn. 10714/1678 dell'11 febbraio 2014.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

Vedasi i seguenti documenti correlati: 1 - Annotazione n. 13169 del 21/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1230 del 28/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 2733 del 24/02/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 505.132,35 €.

Importo capitale: 505.132,35 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 15792/7836 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59853/10436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00 €.

V. elenco annotazioni per RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2405 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PE N. **16/1946**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia N. **5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione)



CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

**Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati**

1. I Nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti di interesse architettonico, artistico e ambientale, definiti zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

2. Nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al conseguimento della salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti e giardini), alla conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, alla salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore, al recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali. Entro questi ambiti tutti gli interventi che prevedono opere di scavo dovranno essere comunicate preliminarmente alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.

3. Tutti i manufatti esistenti sono destinati all'insediamento delle funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, salvo diversa indicazione specifica della classe dell'edificio, sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:

- Funzione residenziale: R1 - R2
- Funzione turistico/ricettiva: H1 - H2
- Funzione produttiva/direzionale: D1 - D8 - D10 - D11 limitatamente a strutture teatrali
- Funzione commerciale: C1 - C4
- Funzione agricola/rurale: nessun uso 4.

In questi ambiti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:

- non superiori a quelli preesistenti

b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:

- non inferiori a quelle preesistenti

5. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni classe di edificio, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, salvo indicazioni differenti di seguito specificate.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici o ad un complesso storico o ad una sua porzione significativa, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.

7. Il cambio di destinazione d'uso con opere di singoli edifici è consentito tramite permesso di costruire convenzionato.

8. Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti.

9. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili a fronte di comprovata documentazione urbanistico/edilizia attestante la destinazione d'uso antecedente la data di adozione del presente PGT; salvo diversa indicazione per le singole classi, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio, previo parere favorevole dell'ATS, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene.

10. Sono previste le seguenti categorie d'intervento, individuate puntualmente nella classificazione degli edifici: - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia parziale - ristrutturazione edilizia - interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici) - recupero e riuso di fabbricati rurali.

11. Gli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, individuati nella tavola PR-03, sono



classificati come segue:

- A1: Edifici di valore monumentale
- A2: Edifici di valore storico, ambientale e tipologico
- A3: Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati
- A4: Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale.

12. Nell'ambito della classificazione A1 sono comprese (A1\*) gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per le quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

13. Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno consentite con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio. Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo se esistente.

14. Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici, così come definiti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia, gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe sono:

#### **A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale**

##### Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.

##### Prescrizioni:

- è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto;
- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);
- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii;
- sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili;
- possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni:

##### Facciate:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto;
- in caso di richiesta di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari;
- è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice;





- va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici;
- sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico;
- i balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari;
- i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale;
- la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico;
- dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche esistenti, se di particolare interesse storico;
- tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati;
- le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei;
- la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile;
- le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascine l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota";
- affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate;
- i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta;
- i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale;
- i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale;
- eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico;
- le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo;
- le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Coperture:
- per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5;
- é ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico.

Spazi aperti:



- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purché di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP;
- le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto;
- al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative purché le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive;
- i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno;
- è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente; - è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica.

#### Parcheggi e box:

- è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi;
- è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrate; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - una porzione dell'u.i., precisamente quella sul lato, è stata frazionata con la realizzazione di una parete in cartongesso al fine di realizzare una porzione di negozio attualmente occupata da una attività commerciale. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - Testo Unico Edilizia + L. 105/2024 (salva-casa))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: i tramezzi in cartongesso inseriti per suddividere gli



spazi interni dovranno essere rimossi per consentire il ripristino dello stato assentito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo demolizioni: €.2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la finestra fronte corte, in prossimità del locale bagno, nello stato di fatto così come nello stato assentito in Comune, non è presente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: affidamento ad un tecnico abilitato di presentazione della pratica DOCFA con causale 'differente rappresentazione grafica'.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico DOCFA: €.500,00
- Stima costi diritti di segreteria: €.70,00

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

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

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato ubicato nel centro storico di Brugherio. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione/risanamento conservativo nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. Il locale commerciale è costituito da tre vani fronte strada e due vani retrostanti accessibili anche dal cortile interno. L'accesso principale al locale commerciale avviene dalla via Tre Re.

Le finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di stima sono a civile, tranne nel bagno ove le pareti presentano un rivestimento in piastrelle e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di cotto tranne un vano con pavimentazione in marmo.

Gli infissi esterni fronte strada sono vetrine in alluminio color nero doppio vetro dotate di serrande, oltre ad una finestra con grata di sicurezza e una porta blindata. Gli infissi esterni fronte cortile sono in alluminio colore nero con doppio vetro. Le finestre sono dotate di grate di sicurezza.

Le porte interne sono in legno tamburato con sistema di apertura misto (scorrevoli e a battente).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, dotato di caldaia posizionata al piano interrato (a servizio dell'intero complesso) e diffusori in alluminio. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, allarme, cronotermostato e VMC. Si precisa che di tutta la parte impiantistica, nelle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario, ecc...), ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione



Energetica - APE n. 108012-000255/12 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

Completano la proprietà due posti auto coperti di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicati nel piano interrato del fabbricato con accesso dalla Via Ghirlanda n. 19.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 48 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 159 mq, rendita 3.999,08 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 11-13-15 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): androne comune, cortile comune, altra u.i.u. (sub. 50/704), mappale 55, Via Tre Re.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1942 e oggetto di ristrutturazione nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

|                                                                   |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km) | nella media             |  |
| autobus distante Z203 (450 m)   z323 (700m)                       | mediocre                |  |
| metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)                   | al di sotto della media |  |

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

**L'APE n. 10801-2000255/12 per il negozio (sub. 704) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia**

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                               |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| <i>infissi esterni:</i> vetrine realizzati in alluminio doppio vetro          | al di sopra della media |  |
| <i>infissi interni:</i> a battente / scorrevoli realizzati in legno tamburato | al di sopra della media |  |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle / marmo               | nella media             |  |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> saracinesche realizzate in metallo         | al di sotto della media |  |

Degli Impianti:

|                   |             |  |
|-------------------|-------------|--|
| <i>antifurto:</i> | nella media |  |
|-------------------|-------------|--|





|                |               |   |       |   |               |
|----------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Negozio        | 181,00        | x | 100 % | = | 181,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>181,00</b> |   |       |   | <b>181,00</b> |



Planimetria catastale\_negozio

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2025

Fonte di informazione: Esse Real Estate

Descrizione: In posizione centrale, comoda con parcheggi e di altri locali commerciali, proponiamo negozio su strada all'interno di una graziosa palazzina tipica di metà anni '90.

Indirizzo: via Tre Re - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.787,88 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/04/2025

Fonte di informazione: Gruppo Casa Cernusco srl

Descrizione: L'immobile ha una doppia vetrina con doppio ingresso, è formato da due sale principali, ha due spazi più piccoli ad uso ufficio, un bagno finestrato ed un accesso dalla scala condominiale. Inoltre al piano interrato troviamo un deposito.



Indirizzo: via Ghirlanda - Brugherio  
Superfici principali e secondarie: 135  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.629,63 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale). I beni presi in considerazione sono ubicati nella stessa zona (centro) del bene oggetto di stima e presentano caratteristiche impiantistiche similari.

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo normale fornisce una quotazione per uffici compresa tra un minimo di 1.400,00 € ed un massimo di 2.300,00 €.

Ulteriori informazioni:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 181,00 | x | 1.658,48 | = | <b>300.184,88</b> |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 300.184,88</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 300.184,88</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)



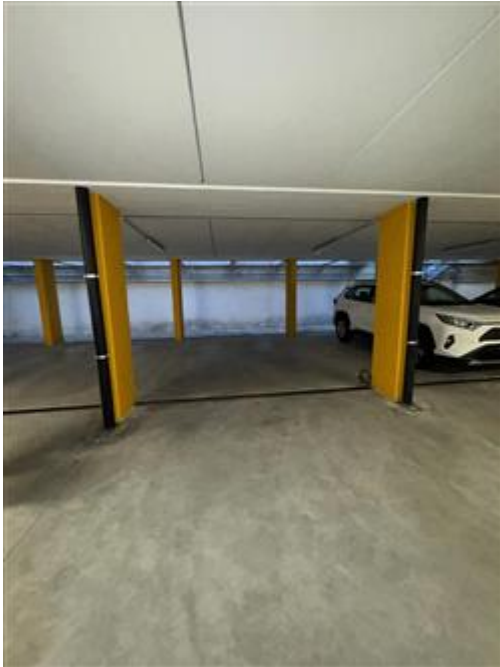


Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 50/721), corsello comune, altra u.i.u. (sub. 50/719)

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



Ingresso carraio



Posto auto - Sub. 720

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
stato di manutenzione:  
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

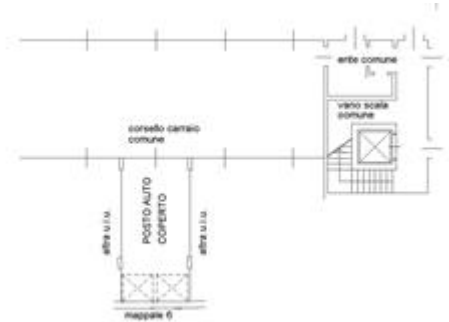




Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

| descrizione                   | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto coperto - Sub. 720 | 27,00       | x | 100 %  | = | 27,00       |
| Totale:                       | 27,00       |   |        |   | 27,00       |



Planimetria catastale - Sub. 720

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale). I beni presi in considerazione sono ubicati nella stessa zona (centro) del bene oggetto di stima e presentano caratteristiche impiantistiche simili.

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 600,00 = 16.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.200,00



BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

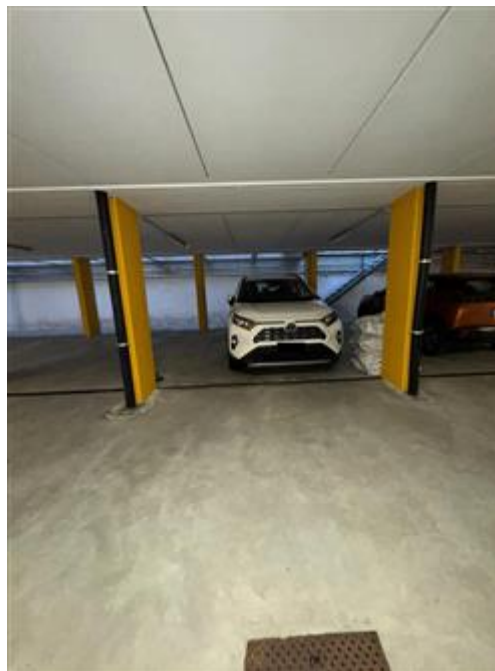
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 50/722), corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 50/720).

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



Ingresso carraio



Posto auto - Sub. 721

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



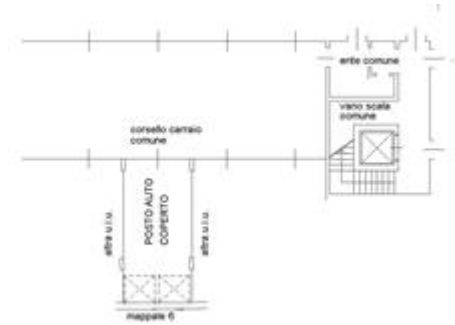
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                   | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto coperto - Sub. 721 | 27,00       | x | 100 %  | = | 27,00       |
| Totale:                       | 27,00       |   |        |   | 27,00       |



Planimetria catastale - Sub. 720

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l’immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).  
La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.  
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:



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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 27,00 x 600,00 = **16.200,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | negozio     | 181,00      | 0,00            | 300.184,88          | 300.184,88          |
| B  | posto auto  | 27,00       | 0,00            | 16.200,00           | 16.200,00           |
| C  | posto auto  | 27,00       | 0,00            | 16.200,00           | 16.200,00           |
|    |             |             |                 | <b>332.584,88 €</b> | <b>332.584,88 €</b> |

**ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:**

| descrizione                                              | importo        |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| arrotondamento valore di vendita giudiziaria per difetto | -14,88         |
|                                                          | <b>14,88 €</b> |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**2.570,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**330.000,00**

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

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**330.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento trilocale** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **121,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio. Il fabbricato è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. L'unità immobiliare è un trilocale al piano primo con ingresso su ampio soggiorno dotato di angolo cottura e terrazzo. Sulla parete sud si trova un disimpegno con bagno cieco. Ad ovest un disimpegno separa dalla zona notte costituita da due camere ed un bagno padronale. L'immobile è assentito con destinazione d'uso residenziale, ma attualmente viene utilizzato come ufficio. L'unità immobiliare è raggiungibile dal ballatoio comune tramite scale ed ascensore comune.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nei due bagni con rivestimento alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno.

Gli infissi esterni sono in legno color bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono. Si precisa che di tutta la parte impiantistica, nella pratica edilizia depositata presso il Comune di Brugherio, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario, ecc...), ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 000254/12 del 02/03/2012 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

Si precisa che l'unità immobiliare è costituita da due subalterni graffiati (mappale 48 subalterno 705 + mappale 50 subalterno 711). Ulteriore precisazione la presenza di un contratto di locazione che associa all'unità immobiliare un posto auto coperto che non risulta essere quello pertinenziale all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm | 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 48 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011) Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 48/706), ballatoio comune, altra u.i.u. (sub. 50/706), mappale 55, Via Tre Re.



graffato al foglio 29 particella 50 subalterno 711

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

**B** **posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 720), corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 718).

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>147,25 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>€. 294.200,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 294.200,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/10/2020, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 05/10/2020 a DPMB UT MONZA ai nn. TNT20T005808000SJ - n. 5808 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 13.200,00 €.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, pertanto si parla di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

### Congruità del canone d'affitto:

Il canone attualmente corrisposto (1.100 €/mese oltre il rimborso delle spese condominiali) è congruo ai canoni rilevati nella zona per beni similari.

**Nel contratto di locazione è presente anche il posto auto identificato catastalmente al foglio 29**



**mappale 50 sub. 718, che non risulta essere il posto auto pertinenziale all'appartamento oggetto di stima ed identificato al foglio 29 mappale 50 subalterno 719.**

#### **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:*

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54349/13405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Ipoteca annotata di quietanza e conferma ai nn. 10714/1678 dell'11 febbraio 2014.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 505.132,35 €.

Importo capitale: 505.132,35 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 15792/7836 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59853/10436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.





Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00 €.

V. elenco annotazioni per RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2405 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 02/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 8750 di repertorio, trascritta il 23/10/2024 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Immobiliari di MILANO 2 ai nn. 139731/98724, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a appartamento identificato al foglio 29 mappale 48 sub. 705 graffato con il mappale 50 subalterno 711

#### 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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il



28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. **16/1946**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia N. **5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione), l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati



1. I Nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti di interesse architettonico, artistico e ambientale, definiti zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

2. Nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al conseguimento della salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti e giardini), alla conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, alla salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore, al recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali. Entro questi ambiti tutti gli interventi che prevedono opere di scavo dovranno essere comunicate preliminarmente alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.

3. Tutti i manufatti esistenti sono destinati all'insediamento delle funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, salvo diversa indicazione specifica della classe dell'edificio, sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:

- Funzione residenziale: R1 - R2
- Funzione turistico/ricettiva: H1 - H2
- Funzione produttiva/direzionale: D1 - D8 - D10 - D11 limitatamente a strutture teatrali
- Funzione commerciale: C1 - C4
- Funzione agricola/rurale: nessun uso

4. In questi ambiti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici: - non superiori a quelli preesistenti

b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:

- non inferiori a quelle preesistenti

5. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni classe di edificio, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, salvo indicazioni differenti di seguito specificate.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici o ad un complesso storico o ad una sua porzione significativa, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.

7. Il cambio di destinazione d'uso con opere di singoli edifici è consentito tramite permesso di costruire convenzionato.

8. Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti.

9. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili a fronte di comprovata documentazione urbanistico/edilizia attestante la destinazione d'uso antecedente la data di adozione del presente PGT; salvo diversa indicazione per le singole classi, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio, previo parere favorevole dell'ATS, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene.

10. Sono previste le seguenti categorie d'intervento, individuate puntualmente nella classificazione degli edifici: - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia parziale - ristrutturazione edilizia - interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici) - recupero e riuso di fabbricati rurali.

11. Gli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, individuati nella tavola PR-03, sono classificati come segue:

- A1: Edifici di valore monumentale
- A2: Edifici di valore storico, ambientale e tipologico
- A3: Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati



- A4: Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale.

12. Nell'ambito della classificazione A1 sono comprese (A1\*) gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per le quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

13. Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno consentite con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio. Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo se esistente.

14. Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici, così come definiti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia, gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe sono: A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale

Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.

Prescrizioni:

- è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto;

- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);

- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;

- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii; - sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili; - possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni:

Facciate:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto;

- in caso di richiesta di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari; - è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice;

- va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici;

- sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico;

- i balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari;



- i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale;
  - la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico;
  - dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche esistenti, se di particolare interesse storico;
  - tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati;
  - le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei;
  - la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile;
  - le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascine l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota";
  - affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate;
  - i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta;
  - i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale;
  - i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale;
  - eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico;
  - le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo;
  - le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- Coperture:**
- per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5;
  - è ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti;
  - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico.

**Spazi aperti:**

- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purchè di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP;
- le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o



privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto;

- al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative purchè le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive;

- i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;

- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno;

- è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;

- la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto;

- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente;

- è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica.

Parcheggi e box:

- è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi;

- è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrate; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

**APPARTAMENTO TRILOCALE**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento trilocale** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **121,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio. Il fabbricato è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna. L'unità immobiliare è un trilocale al piano primo con ingresso su ampio soggiorno dotato di angolo cottura e terrazzo. Sulla parete sud si trova un disimpegno con bagno cieco. Ad ovest un disimpegno separa dalla zona notte costituita da due camere ed un bagno padronale. L'immobile è assentito con destinazione d'uso residenziale, ma attualmente viene utilizzato come ufficio. L'unità immobiliare è raggiungibile dal ballatoio comune tramite scale ed ascensore comune.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nei due bagni con rivestimento alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica con zoccolino in legno.

Gli infissi esterni sono in legno color bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono. Si precisa che di tutta la parte impiantistica, nella pratica edilizia depositata presso il Comune di Brugherio, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti (elettrico, gas, idrico-sanitario, ecc...), ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 000254/12 del 02/03/2012 risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

Si precisa che l'unità immobiliare è costituita da due subalterni graffiati (mappale 48 subalterno 705 + mappale 50 subalterno 711). Ulteriore precisazione la presenza di un contratto di locazione che associa all'unità immobiliare un posto auto coperto che non risulta essere quello pertinenziale all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300 cm | 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 48 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u. (sub. 48/706), ballatoio comune, altra u.i.u. (sub. 50/706), mappale 55, Via Tre Re.  
graffato al foglio 29 particella 50 subalterno 711

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

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio- Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

**L'APE n. 10801-2000254/12 per l'appartamento (sub. 705+711) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.**



Fabbricato\_Prospetto Via Tre Re



Terrazzo







Soggiorno/angolo cottura



Camera



Camera



Bagno

CLASSE ENERGETICA:



[31,03 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 10801-2000254/12 registrata in data 04/03/2012

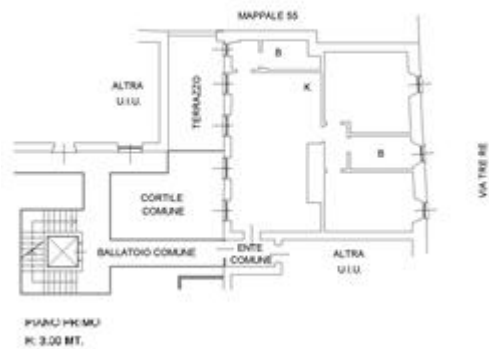
CONSISTENZA:



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

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

| descrizione              | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Soggiorno/angolo cottura | 48,00         | x | 100 %  | = | 48,00         |
| Disimpegno               | 4,50          | x | 100 %  | = | 4,50          |
| Bagno                    | 7,00          | x | 100 %  | = | 7,00          |
| Camera                   | 25,60         | x | 100 %  | = | 25,60         |
| Bagno                    | 7,80          | x | 100 %  | = | 7,80          |
| Camera                   | 20,00         | x | 100 %  | = | 20,00         |
| Disimpegno               | 3,50          | x | 100 %  | = | 3,50          |
| Terrazzo                 | 19,40         | x | 25 %   | = | 4,85          |
| <b>Totale:</b>           | <b>135,80</b> |   |        |   | <b>121,25</b> |



Planimetria catastale\_Appartamento

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 379/2009

Descrizione: BOX SINGOLO di mq. 17, al piano interrato., 2

Indirizzo: Via Ghirlanda, 10 Brugherio, MB

Superfici accessorie:



Prezzo: 14.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 44.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/06/2017  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 216/2016  
Descrizione: Immobile ad uso residenziale di mq. 976,31, di 4 piani f.t. oggetto di ristrutturazione completa a partire dal 2009. A seguito del Fallimento della Società Hedera, i lavori sono stati interrotti per cui, attualmente, l'immobile risulta esternamente finito, ma gli interni sono al rustico con le parti comuni non completate. Gli appartamenti, in totale 10, sono dotati di impiantistica di alto livello, con una prevedibile classe energetica "A", 1  
Indirizzo: Via Cavour, 19 Brugherio, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.005.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 1.340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 167.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/05/2025  
Fonte di informazione: Suannocasa di Brugherio  
Descrizione: Trilocale dal terzo piano di una palazzina. Ingresso nel soggiorno con balcone, cucina abitabile. Un comodo disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte, dove troviamo due camere da letto matrimoniali. Bagno padronale e cantina.  
Indirizzo: via Tre Re 27 - Brugherio  
Superfici principali e secondarie: 98  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 200.000,00 pari a 2.040,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/04/2025  
Fonte di informazione: Mister House srl  
Descrizione: L'ingresso su sala con cucina a vista. La zona notte comprende una camera da letto principale e una cameretta e il bagno. Completa la proprietà una cantina inclusa.  
Indirizzo: via Tre Re 58 - Brugherio  
Superfici principali e secondarie: 78  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.435,90 Euro/mq



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame. Non avendo una banca dati dettagliata si sono utilizzati i dati ricavati da agenzie immobiliari (procedimento market oriented).

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

La metodologia di calcolo applicata è un procedimento sintetico fondato sulle rilevazioni degli ammontari di una caratteristica di confronto e dei prezzi di mercato degli immobili campioni. La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

**Ai soli fini di conoscenza peritale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categorie catastali A/2 e C/6).**

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:                                                                                                                                          | CORPO  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo                                                                                                                                                    | -      | 200.000,00    | 190.000,00    |
| Consistenza                                                                                                                                               | 121,25 | 98,00         | 78,00         |
| Data [mesi]                                                                                                                                               | 0      | 0,00          | 1,00          |
| Prezzo unitario                                                                                                                                           | -      | 2.040,82      | 2.435,90      |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) | 2,00   | 1,00          | 2,00          |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  | 1,00   | 2,00          | 1,00          |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime)                                    | 2,00   | 2,00          | 2,00          |



|                      |      |      |      |
|----------------------|------|------|------|
| condizioni)          |      |      |      |
| Cantina (0=no; 1=si) | 2,00 | 1,00 | 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 | 2.040,82      | 2.040,82      |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) |                     | 28.235,00     | 28.235,00     |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  | 2 %                 | 4.000,00      | 3.800,00      |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni)                      | 2,5 %               | 5.000,00      | 4.750,00      |
| Cantina (0=no; 1=si)                                                                                                                                      | 2 %                 | 4.000,00      | 3.800,00      |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:                                                                                                                                          |  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Prezzo                                                                                                                                                    |  | 200.000,00    | 190.000,00    |
| Data [mesi]                                                                                                                                               |  | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario                                                                                                                                           |  | 47.448,98     | 88.265,31     |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) |  | 28.235,00     | 0,00          |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  |  | -4.000,00     | 0,00          |



|                                                                                                                                      |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni) | 0,00              | 0,00              |
| Cantina (0=no; 1=sì)                                                                                                                 | 4.000,00          | 3.800,00          |
| <b>Prezzo corretto</b>                                                                                                               | <b>275.683,98</b> | <b>282.065,31</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **278.874,64**  
Divergenza: 2,26% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,25 x 2.300,00 = **278.875,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                      | importo |
|--------------------------------------------------|---------|
| arrotondamento del valore di mercato per difetto | -256,94 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 278.618,06**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 278.618,06**

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B



**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

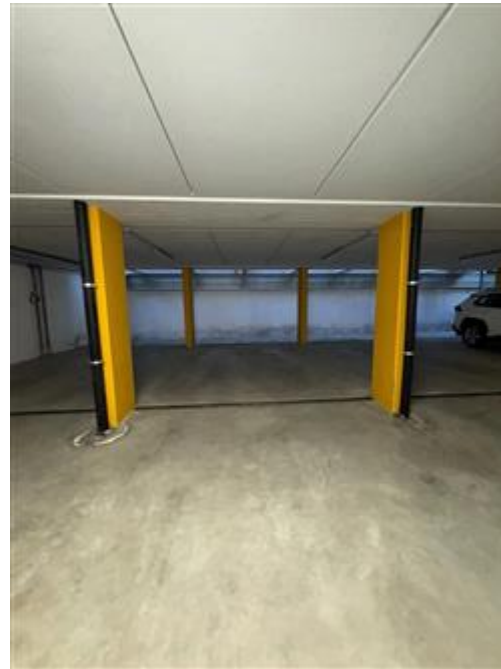
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 720), corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 718).

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



Ingresso carraio



Posto auto - Sub. 719

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)

autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)

nella media ★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★

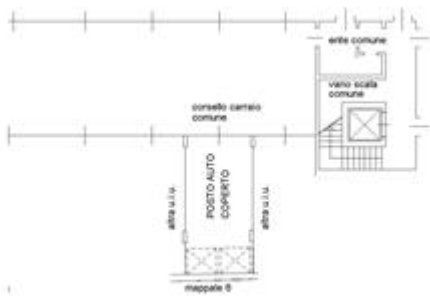


metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km) al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione                   | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Posto auto coperto - Sub. 719 | 26,00        | x | 100 %  | = | 26,00        |
| <b>Totale:</b>                | <b>26,00</b> |   |        |   | <b>26,00</b> |



Planimetria catastale - Sub. 719

VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:  
Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l’immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).  
La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.  
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 600,00 = 15.600,00





## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 15.600,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 15.600,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | appartamento<br>trilocale | 121,25      | 0,00            | 278.618,06          | 278.618,06          |
| B  | posto auto                | 26,00       | 0,00            | 15.600,00           | 15.600,00           |
|    |                           |             |                 | <b>294.218,06 €</b> | <b>294.218,06 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                                              | importo        |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| arrotondamento valore di vendita giudiziaria per difetto | -18,06         |
|                                                          | <b>18,06 €</b> |

|                                                                                           |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 0,00</b>       |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 294.200,00</b> |

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

|                                                                                                                                                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali | <b>€. 0,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|



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**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **294.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento trilocale** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio.

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un trilocale al piano primo con ingresso su ampio soggiorno, angolo cottura e terrazzo. Dalla parete ovest si accede, tramite disimpegno, a due vani con il bagno padronale.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nel bagno con rivestimento alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono.

Si precisa che di tutta la parte impiantistica sono presenti, nelle pratiche edilizie depositate in Comune, le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti, ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 000254/12 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 48 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011) Coerenze: (da nord in senso orario): mappali 1 e 4, cortile comune, ente comune, altra u.i.u. (sub. 50/711 - 48/705), Via Tre Re.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2007.

**B** **posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **26,00**



mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 719), corsello carraio comune, vano scala comune, terrapieno comune)

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>121,00 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>€. 236.700,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 236.700,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2017, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 03/10/2017 a DPMB UT MONZA ai nn. 7065 serie 3T, con l'importo dichiarato di 10.200,00 € (appartamento di cui al lotto 3 + posto auto di cui al lotto 4).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, pertanto si parla di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

### Congruità del canone d'affitto:

Il canone attualmente corrisposto (850 €/mese oltre il rimborso delle spese condominiali e delle spese accessorie) è congruo ai canoni rilevati nella zona per beni simili.

**Nel contratto di locazione è presente anche il posto auto identificato catastalmente al foglio 29 mappale 50 sub. 716, che non risulta essere il posto auto coperto pertinenziale il quale è identificato al foglio 29 mappale 50 subalterno 718.**

## 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54349/13405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Ipoteca annotata di quietanza e conferma ai nn. 10714/1678 dell'11 febbraio 2014.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 505.132,35 €.

Importo capitale: 505.132,35 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 15792/7836 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59853/10436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00 €.

V. elenco annotazioni per RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2405 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\*, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brugherio, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di



accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. **16/1946**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia N. **5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione

- Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati

1. I Nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti di interesse architettonico, artistico e ambientale, definiti zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

2. Nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al conseguimento della salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti e giardini), alla conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, alla salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore, al recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali. Entro questi ambiti tutti gli interventi che prevedono opere di scavo dovranno essere comunicate preliminarmente alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.

3. Tutti i manufatti esistenti sono destinati all'insediamento delle funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, salvo diversa indicazione specifica della classe dell'edificio, sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:



- Funzione residenziale: R1 - R2
- Funzione turistico/ricettiva: H1 - H2
- Funzione produttiva/direzionale: D1 - D8 - D10 - D11 limitatamente a strutture teatrali
- Funzione commerciale: C1 - C4
- Funzione agricola/rurale: nessun uso

4. In questi ambiti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:

- non superiori a quelli preesistenti

b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati: - non inferiori a quelle preesistenti

5. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni classe di edificio, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, salvo indicazioni differenti di seguito specificate.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici o ad un complesso storico o ad una sua porzione significativa, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.

7. Il cambio di destinazione d'uso con opere di singoli edifici è consentito tramite permesso di costruire convenzionato.

8. Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti.

9. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili a fronte di comprovata documentazione urbanistico/edilizia attestante la destinazione d'uso antecedente la data di adozione del presente PGT; salvo diversa indicazione per le singole classi, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio, previo parere favorevole dell'ATS, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene.

10. Sono previste le seguenti categorie d'intervento, individuate puntualmente nella classificazione degli edifici:

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia parziale
- ristrutturazione edilizia
- interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici)
- recupero e riuso di fabbricati rurali.

11. Gli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, individuati nella tavola PR-03, sono classificati come segue:

- A1: Edifici di valore monumentale
- A2: Edifici di valore storico, ambientale e tipologico
- A3: Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati
- A4: Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale.

12. Nell'ambito della classificazione A1 sono comprese (A1\*) gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per le quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

13. Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno consentite con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio. Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte





alla tutela del vincolo se esistente.

14. Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici, così come definiti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia, gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe sono: A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale

Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.

Prescrizioni:

- è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto;
- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);
- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii;
- sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili;
- possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni:

Facciate:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto;
- in caso di richiesta di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari;
- è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice;
- va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici;
- sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico;
- i balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari;
- i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale;
- la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico;



- dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche esistenti, se di particolare interesse storico;
- tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati;
- le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei;
- la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile;
- le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascine l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota";
- affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate;
- i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta;
- i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale;
- i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale;
- eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico;
- le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo;
- le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

#### Coperture:

- per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5;
- è ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico.

#### Spazi aperti:

- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purchè di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP;
- le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto;



- al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative purchè le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive;
- i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno;
- è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente;
- è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica.

#### Parcheggi e box

- è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi;
- è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrate; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

### APPARTAMENTO TRILOCALE

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento trilocale** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brughiero.



Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un trilocale al piano primo con ingresso su ampio soggiorno, angolo cottura e terrazzo. Dalla parete ovest si accede, tramite disimpegno, a due vani con il bagno padronale.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nel bagno con rivestimento alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono.

Si precisa che di tutta la parte impiantistica sono presenti, nelle pratiche edilizie depositate in Comune, le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti, ma in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 000254/12 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 48 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011) Coerenze: (da nord in senso orario): mappali 1 e 4, cortile comune, ente comune, altra u.i.u. (sub. 50/711 - 48/705), Via Tre Re.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)

nella media 

autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)

mediocre 

metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 



livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.  
**L'APE n. 108012-000254/12 per l'appartamento (sub. 706) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia**



Fabbricato\_Prospetto Via Tre Re



Soggiorno/angolo cottura



Bagno



Camera





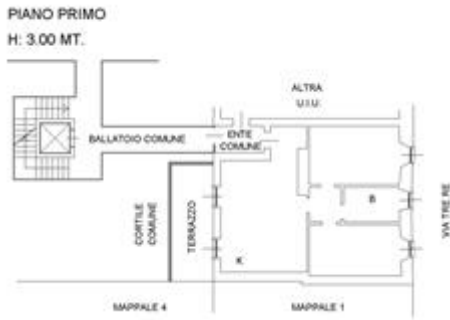
Camera



Terrazzo

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione              | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Soggiorno/angolo cottura | 40,00       | x | 100 %  | = | 40,00       |
| Camera                   | 20,70       | x | 100 %  | = | 20,70       |
| Disimpegno               | 3,80        | x | 100 %  | = | 3,80        |
| Bagno                    | 8,00        | x | 100 %  | = | 8,00        |
| Camera                   | 18,50       | x | 100 %  | = | 18,50       |
| Terrazzo                 | 16,00       | x | 25 %   | = | 4,00        |
| Totale:                  | 107,00      |   |        |   | 95,00       |



Planimetria catastale\_appartamento



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 379/2009

Descrizione: BOX SINGOLO di mq. 17, al piano interrato., 2

Indirizzo: Via Ghirlanda, 10 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 44.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 216/2016

Descrizione: Immobile ad uso residenziale di mq. 976,31, di 4 piani f.t. oggetto di ristrutturazione completa a partire dal 2009. A seguito del Fallimento della Società Hedera, i lavori sono stati interrotti per cui, attualmente, l'immobile risulta esternamente finito, ma gli interni sono al rustico con le parti comuni non completate. Gli appartamenti, in totale 10, sono dotati di impiantistica di alto livello, con una prevedibile classe energetica "A", 1

Indirizzo: Via Cavour, 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.005.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 167.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: Suannocasa di Brugherio

Descrizione: L'ingresso su sala con cucina a vista. La zona notte comprende una camera da letto principale e una cameretta e il bagno. Completa la proprietà una cantina inclusa.

Indirizzo: via Tre Re 27 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 98





Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.040,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: Mister House srl

Descrizione: L'ingresso su sala con cucina a vista. La zona notte comprende una camera da letto principale e una cameretta e il bagno. Completa la proprietà una cantina inclusa.

Indirizzo: via Tre Re 58 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.435,90 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame. Non avendo una banca dati dettagliata si sono utilizzati i dati ricavati da agenzie immobiliari (procedimento market oriented).

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

La metodologia di calcolo applicata è un procedimento sintetico fondato sulle rilevazioni degli ammontari di una caratteristica di confronto e dei prezzi di mercato degli immobili campioni. La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.

#### Ulteriori informazioni:

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

**Ai soli fini di conoscenza peritale sono state inserite le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale C/6).**

#### TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:                             | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|----------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo                                       | -     | 200.000,00    | 190.000,00    |
| Consistenza                                  | 95,00 | 98,00         | 78,00         |
| Data [mesi]                                  | 0     | 1,00          | 1,00          |
| Prezzo unitario                              | -     | 2.040,82      | 2.435,90      |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete | 2,00  | 1,00          | 2,00          |





|                                                                                                                                      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato)                            |      |      |      |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                             | 1,00 | 2,00 | 1,00 |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni) | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Cantina (0=no; 1=si)                                                                                                                 | 0,00 | 1,00 | 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 | 2.040,82      | 2.040,82      |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) |                     | 30.229,00     | 30.229,00     |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  | 2 %                 | 4.000,00      | 3.800,00      |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni)                      | 2,5 %               | 5.000,00      | 4.750,00      |
| Cantina (0=no; 1=si)                                                                                                                                      | 2 %                 | 4.000,00      | 3.800,00      |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: |  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|--|---------------|---------------|
| Prezzo           |  | 200.000,00    | 190.000,00    |



|                                                                                                                                                           |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Data [mesi]                                                                                                                                               | 0,00              | 0,00              |
| Prezzo unitario                                                                                                                                           | -6.122,45         | 34.693,88         |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) | 30.229,00         | 0,00              |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  | -4.000,00         | 0,00              |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni)                      | 0,00              | 0,00              |
| Cantina (0=no; 1=sì)                                                                                                                                      | -4.000,00         | -3.800,00         |
| <b>Prezzo corretto</b>                                                                                                                                    | <b>216.106,55</b> | <b>220.893,88</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti):218.500,21

Divergenza:2,17% < 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:95,00 x 2.300,00 = 218.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):€ 218.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):€ 218.500,00

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B



**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 6, altra u.i.u. (sub. 719), corsello carraio comune, vano scala comune, terrapieno comune)

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



Ingresso carraio



Posto auto - Sub. 718

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)

autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)

nella media ★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★



metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km) al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

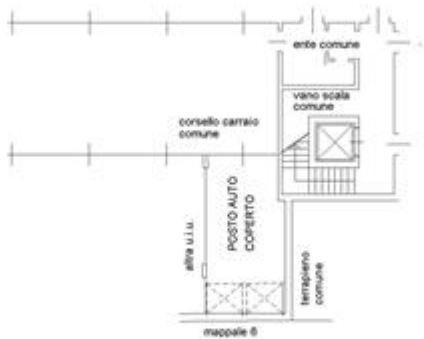
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                   | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Posto auto coperto - Sub. 718 | 26,00        | x | 100 %  | = | 26,00        |
| <b>Totale:</b>                | <b>26,00</b> |   |        |   | <b>26,00</b> |



Posto auto - Sub. 718

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale).  
La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento inclusi e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750.  
L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 700,00 = 18.200,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 18.200,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 18.200,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | appartamento<br>trilocale | 95,00       | 0,00            | 218.500,00          | 218.500,00          |
| B  | posto auto                | 26,00       | 0,00            | 18.200,00           | 18.200,00           |
|    |                           |             |                 | <b>236.700,00 €</b> | <b>236.700,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 236.700,00

**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              |
| Arrotondamento del valore finale:                                                                                                 | €. 0,00              |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 236.700,00</b> |



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 4

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

**A** **ufficio** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **94,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio.

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in ottime condizioni di manutenzione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di stima ad uso ufficio è sito al piano terra con accesso dal cortile comune ed è costituito da tre vani ed un servizio igienico. All'interno del vano ovest è stato ricavato un ripostiglio.

Le finiture esterne sono in legno bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono.

Si precisa che di tutta la parte impiantista, allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012-00025712 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 1.094,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): cortile comune, altra u.i.u. (sub. 50/703), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 48/704)

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

**B** **posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della



presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 715), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 717)

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>117,90 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>€. 194.100,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 194.100,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'appartamento al piano terra (**foglio 29 mappale 50 subalterno 704**) risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, mentre il posto auto (**foglio 29 particella 50 subalterno 716**) risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2017 con scadenza il 30/09/2025, registrato il 03/10/2017 a DPMB UT MONZA ai nn. 7065 serie 3T, con l'importo dichiarato di 10.200,00 € complessivi (appartamento di cui al lotto 3 + posto auto di cui al lotto 4).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, pertanto si parla di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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





#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54349/13405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Ipoteca annotata di quietanza e conferma ai nn. 10714/1678 dell'11 febbraio 2014.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 505.132,35 €.

Importo capitale: 505.132,35 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 15792/7836 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59853/10436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00 €.

V. elenco annotazioni per RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2405 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn.



3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. 16/1946, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.



Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia **N. 5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA **N. 145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA **N. 294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire **N. 159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA **N. 175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisoriale per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione), l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati

1. I Nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti di interesse architettonico, artistico e ambientale, definiti zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

2. Nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al conseguimento della salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti e giardini), alla conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, alla salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore, al recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali. Entro questi ambiti tutti gli interventi che prevedono opere di scavo dovranno essere comunicate preliminarmente alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.

3. Tutti i manufatti esistenti sono destinati all'insediamento delle funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, salvo diversa indicazione specifica della classe dell'edificio, sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:

- Funzione residenziale: R1 - R2

- Funzione turistico/ricettiva: H1 - H2

- Funzione produttiva/direzionale: D1 - D8 - D10 - D11 limitatamente a strutture teatrali

- Funzione commerciale: C1 - C4

- Funzione agricola/rurale: nessun uso



4. In questi ambiti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:

- non superiori a quelli preesistenti

b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:

- non inferiori a quelle preesistenti

5. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni classe di edificio, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, salvo indicazioni differenti di seguito specificate.

6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici o ad un complesso storico o ad una sua porzione significativa, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.

7. Il cambio di destinazione d'uso con opere di singoli edifici è consentito tramite permesso di costruire convenzionato.

8. Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti.

9. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili a fronte di comprovata documentazione urbanistico/edilizia attestante la destinazione d'uso antecedente la data di adozione del presente PGT; salvo diversa indicazione per le singole classi, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio, previo parere favorevole dell'ATS, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igiene.

10. Sono previste le seguenti categorie d'intervento, individuate puntualmente nella classificazione degli edifici:

- restauro

- risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia parziale

- ristrutturazione edilizia

interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici)

- recupero e riuso di fabbricati rurali.

11. Gli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, individuati nella tavola PR-03, sono classificati come segue:

- A1: Edifici di valore monumentale

- A2: Edifici di valore storico, ambientale e tipologico

- A3: Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati

- A4: Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale.

12. Nell'ambito della classificazione A1 sono comprese (A1\*) gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per le quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.

13. Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno consentite con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio. Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo se esistente.

14. Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici, così come definiti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia, gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe sono: A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale



Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.

Prescrizioni:

- è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto;
- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);
- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii;
- sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili; - possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni:

Facciate:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto;
- in caso di richiesta di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari; - è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice;
- va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici;
- sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico;
- i balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari;
- i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale;
- la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico;
- dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche esistenti, se di particolare interesse storico;
- tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati;
- le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di



intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei;

- la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile;

- le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascine l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota";

- affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate;

- i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta;

- i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale;

- i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale;

- eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico;

- le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo;

- le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Coperture:

- per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5;

- è ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti;

- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico.

Spazi aperti:

- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purchè di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP;

- le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto;

- al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative purchè le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive;

- i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;



- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno;
- è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente;
- è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica.

#### Parcheggi e box

- è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi;
- è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrato; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

### UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **94,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio.

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in ottime condizioni di manutenzione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di stima ad uso ufficio è sito al piano terra con accesso dal cortile comune ed è costituito da tre vani ed un servizio igienico. All'interno del vano ovest è stato ricavato un ripostiglio.



Le finiture esterne sono in legno bianco doppio vetro con persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono.

Si precisa che di tutta la parte impiantista, allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012-00025712 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 90 mq, rendita 1.094,89 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): cortile comune, altra u.i.u. (sub. 50/703), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 48/704)

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)

nella media 

autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)

mediocre 

metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

buono 

qualità dei servizi:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

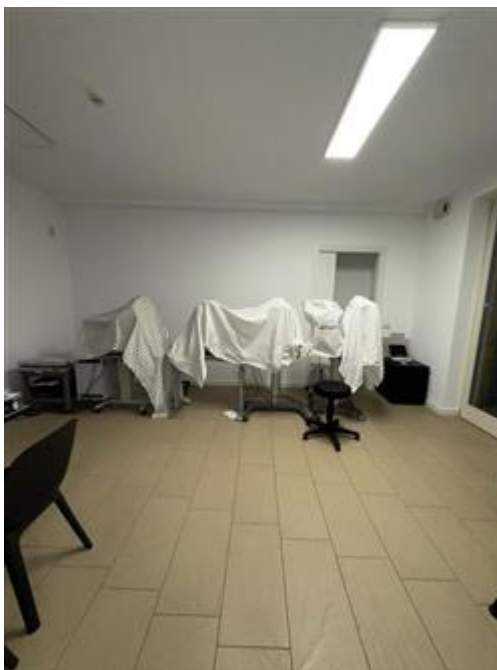
**L'APE n. 10801 - 2000257/12 per l'appartamento (sub. 704) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia**



*Fabbricato\_Prospetto Via Tre Re*



*Atrio*



*Vano*



*Bagno*





Vano

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Ufficio     | 43,60       | x | 100 %  | = | 43,60       |
| wc          | 9,70        | x | 100 %  | = | 9,70        |
| Atrio       | 14,30       | x | 100 %  | = | 14,30       |
| Ufficio     | 27,30       | x | 100 %  | = | 27,30       |
| Totale:     | 94,90       |   |        |   | 94,90       |



Planimetria catastale\_studio - Sub. 704



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: immobiliA real estate

Descrizione: In zona servita da parcheggi e mezzi di comunicazione, proponiamo al primo piano di una recente palazzina ottimo e luminoso ufficio di 71 mq così composto: ingresso, ampio open space, ufficio direzionale e bagno.

Indirizzo: Viale Lombardia - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 1.957,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: Startup Immobiliare

Descrizione: ufficio su due livelli completamente ristrutturato

Indirizzo: Viale Lombardia - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 289.000,00 pari a 2.064,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: Affiliato Tecnocasa: STUDIO BRUGHERIO SAS

Descrizione: L'ufficio è posto al primo piano in palazzina con ampie vetrate e ascensore. Ascensore e ingresso al piano separato con cancelletto.

Indirizzo: Viale Lombardia - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 279.000,00 pari a 1.860,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel procedimento di stima sintetica (monoparametrica), il valore di mercato è calcolato con il prodotto del prezzo unitario stimato per l'immobile da valutare moltiplicato per il parametro di confronto (ad esempio la superficie commerciale). I beni presi in considerazione sono ubicati nella stessa zona (centro) del bene oggetto di stima e presentano caratteristiche impiantistiche similari.



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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per uffici compresa tra un minimo di 1.700,00 € ed un massimo di 2.100,00 €.

Si precisa che nella stima dell'unità immobiliare si è tenuto conto della possibilità di un cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale, anche se a tal fine dovranno essere svolti dei lavori di adeguamento degli impianti come la realizzazione di una doccia nel servizio igienico e la predisposizione degli allacci per l'angolo cottura, oltreché la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Ulteriori informazioni:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,90 x 1.900,00 = **180.310,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 180.310,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 180.310,00**

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 66,52 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 715), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 717)

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





Ingresso carraio



Posto auto - Sub. 716

DESCRIZIONE DELLA ZONA

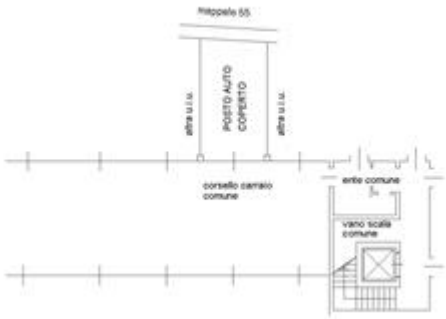
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Posto auto - Sub. 716



CONSISTENZA:

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

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

| descrizione                   | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Posto auto coperto - Sub. 716 | 23,00        | x | 100 %  | = | 23,00        |
| <b>Totale:</b>                | <b>23,00</b> |   |        |   | <b>23,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 600,00 = 13.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | ufficio     | 94,90       | 0,00            | 180.310,00          | 180.310,00          |
| B  | posto auto  | 23,00       | 0,00            | 13.800,00           | 13.800,00           |
|    |             |             |                 | <b>194.110,00 €</b> | <b>194.110,00 €</b> |

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                                              | importo        |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| arrotondamento valore di vendita giudiziaria per difetto | -10,00         |
|                                                          | <b>10,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.100,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 5

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

**A** **appartamento bilocale** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio.

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in ottime condizioni di manutenzione esterna.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento al piano primo con accesso dal cortile comune tramite ascensore e scala comune. L'unità immobiliare è costituita da ingresso su zona giorno con angolo cottura e un disimpegno che separa dalla zona notte (camera e bagno).

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nel servizio igienico con rivestimento alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in pistrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno bianco doppio vetrocon persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono.

Si precisa che di tutta la parte impiantista, allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 00025712 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): ballatoio comune, altra u.i.u. (sub. 50/705), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 48/705)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

**B** **posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **21,00**





mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 716), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 50/707), altra u.i.u. (sub. 50/702).

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 95,50 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:             | €. 183.950,00        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 183.950,00        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 20/05/2025           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2022, con scadenza il 31/05/2026, registrato il 13/06/2022 a DPMB UT MONZA ai nn. 4094 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 8.400,00 €.

Il contratto essendo stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento si ritiene opponibile alla procedura esecutiva.

### Congruità del canone d'affitto:

Il canone attualmente corrisposto (700 €/mese oltre al rimborso delle spese condominiali e oneri accessori) è congruo ai canoni rilevati nella zona per beni simili.

**Il contratto di locazione è riferito solamente all'unità immobiliare identificata al foglio 29 particella 50 subalterno 706, mentre il posto auto inteso come parte costituente del Lotto 5 identificato al foglio 29 particella 50 subalterno 717 non è oggetto di locazione.**

## 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54349/13405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Ipoteca annotata di quietanza e conferma ai nn. 10714/1678 dell'11 febbraio 2014.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 505.132,35 €.

Importo capitale: 505.132,35 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 15792/7836 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59853/10436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00 €.

V. elenco annotazioni per RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2405 di repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\*, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Brugherio, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di



accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. **16/1946**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia N. **5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4

Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati

1. I Nuclei di antica formazione comprendono gli insediamenti di interesse architettonico, artistico e ambientale, definiti zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978.

2. Nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi e urbanistici sono finalizzati al conseguimento della salvaguardia e valorizzazione del tessuto storico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti e giardini), alla conservazione degli edifici di particolare pregio architettonico, alla salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edilizia storica minore, al recupero e riqualificazione degli edifici dismessi, compresi i fabbricati rurali. Entro questi ambiti tutti gli interventi che prevedono opere di scavo dovranno essere comunicate preliminarmente alla Soprintendenza Archeologia della Lombardia.

3. Tutti i manufatti esistenti sono destinati all'insediamento delle funzioni residenziali e di funzioni compatibili con la residenza. È sempre ammesso l'insediamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Negli ambiti del territorio urbano così classificati, salvo diversa indicazione specifica della classe dell'edificio, sono ammessi i seguenti usi di cui all'art. 5:



- Funzione residenziale: R1 - R2
  - Funzione turistico/ricettiva: H1 - H2
  - Funzione produttiva/direzionale: D1 - D8 - D10 - D11 limitatamente a strutture teatrali
  - Funzione commerciale: C1 - C4
  - Funzione agricola/rurale: nessun uso 4. In questi ambiti si applicano i seguenti indici e parametri:
    - a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici: - non superiori a quelli preesistenti
    - b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:
      - non inferiori a quelle preesistenti
5. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni classe di edificio, nel rispetto del volume e dell'altezza esistente, salvo indicazioni differenti di seguito specificate.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici o ad un complesso storico o ad una sua porzione significativa, sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo.
7. Il cambio di destinazione d'uso con opere di singoli edifici è consentito tramite permesso di costruire convenzionato.
8. Tutti gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti.
9. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili a fronte di comprovata documentazione urbanistico/edilizia attestante la destinazione d'uso antecedente la data di adozione del presente PGT; salvo diversa indicazione per le singole classi, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio, previo parere favorevole dell'ATS, ai sensi del vigente Regolamento Locale di Igien.
10. Sono previste le seguenti categorie d'intervento, individuate puntualmente nella classificazione degli edifici:
- restauro
  - risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia parziale
  - ristrutturazione edilizia
  - interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione di singoli edifici)
  - recupero e riuso di fabbricati rurali.
11. Gli edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione, individuati nella tavola PR-03, sono classificati come segue:
- A1: Edifici di valore monumentale
  - A2: Edifici di valore storico, ambientale e tipologico
  - A3: Edifici di valore storico-ambientale ed edifici coerenti con l'ambiente ma degradati
  - A4: Edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale.
12. Nell'ambito della classificazione A1 sono comprese (A1\*) gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per le quali, oltre ai criteri d'intervento definiti dalla classe di appartenenza è obbligatorio rispettare le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio.
13. Attraverso analisi storiche di dettaglio è consentito proporre variazioni all'attribuzione delle categorie di intervento dei singoli edifici che verranno consentite con Determina Dirigenziale previo il parere della Commissione per il Paesaggio. Le trasformazioni saranno in ogni caso subordinate, anche se conformi alla disciplina di seguito riportata, all'ottenimento dei pareri delle autorità preposte alla tutela del vincolo se esistente.



14. Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutti gli edifici, così come definiti nella legislazione nazionale e regionale vigente in materia, gli indirizzi e le categorie di intervento da adottare per ciascuna classe sono: A4: edifici già profondamente trasformati o edifici nuovi privi di valore ambientale

Destinazioni d'uso:

- tutte le funzioni indicate al comma 3 del presente articolo.

Interventi ammessi:

- tutti gli interventi nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e paesistici del contesto in cui è inserito l'edificio.

Prescrizioni:

- è ammessa la chiusura di logge e porticati; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio e al contesto;
- sono ammesse modifiche delle sagome piani - altimetriche (profilo di sedime, linea e imposta di gronda e di colmo);
- è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- è consentita la variazione delle posizione dei tavolati divisorii;
- sono ammessi aumenti di volume per recupero di fienili o spazi assimilabili;
- possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti.

15. Gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione, per le varie componenti del manufatto edilizio, nel rispetto di quanto evidenziato ai commi precedenti e salvo diverse specifiche prescrizioni della classe dell'edificio, sono assoggettati alle seguenti prescrizioni e/o indicazioni:

Facciate:

- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati come A1 e A2 anche se inclusi in Piano attuativo. Sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti ad adattare i caratteri dell'edificio al contesto;
- in caso di richiesta di intervento unitario di facciata, le chiusure anomale di portici e logge o l'inserimento di altri elementi architettonici estranei all'edificio (es: balconi, aggetti, ecc), devono essere eliminati ricostituendo i caratteri originari;
- è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline ecc.), allo scopo di ricostruire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo, salvo l'ottenimento del parere positivo dell'Amministrazione Comunale. Sono inoltre ammesse le pensiline di protezione degli accessi realizzate a disegno semplice;
- va salvaguardata e mantenuta come in origine la partitura di pilastri dei portici;
- sono ammesse aperture e riorganizzazione delle finestre allo scopo di ricostituire un fronte unitario manomesso o per adattarsi ad un nuovo assetto distributivo. Gli interventi tuttavia non devono alterare la riconoscibilità tipologica dell'edificio, se di particolare interesse storico;
- i balconi, che non si qualificano come superfetazioni, e gli elementi che li costituiscono dovranno essere conservati o ripristinati preferibilmente nei loro materiali originari;
- i ballatoi esistenti, in affaccio alle corti non potranno essere sostituiti da balconi o logge. I balconi esistenti derivati da modificazioni dei ballatoi originali sono tollerati sino a richiesta di intervento unitario di facciata. In tal caso si dovrà intervenire con la loro eliminazione e con il ripristino del ballatoio originale;
- la scrostatura delle stratificazioni degli intonaci, a monte della predisposizione di quelli nuovi, deve essere effettuata con estrema cautela affinché non cancelli eventuali preesistenze pittoriche, se di particolare interesse storico;
- dovranno essere mantenute e valorizzate le fasce marcapiano, le lesene e le partiture architettoniche



esistenti, se di particolare interesse storico;

- tutti gli elementi in pietra decorativi e di finitura delle facciate vanno conservati e quando necessario ripristinati;
- le murature "faccia a vista" sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco e per quegli edifici che presentano paramenti murari omogenei;
- la tinteggiatura delle facciate dovrà rispettare i colori esistenti nel lotto in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale previa campionatura per evidenziarne la più consolidata preesistenza storica, elemento che resta imprescindibile;
- le gamme coloristiche previste saranno nelle gamme dei bianchi, dei gialli, dei rosa, dei grigi, dei rossi e dei marroni, ponendo attenzione al rapporto cromatico ed ambientale con gli edifici limitrofi. Altre tipologie di colorazioni potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale attraverso studi cromatici puntuali. Per le cascine l'Amministrazione Comunale imporrà il colore per l'intero complesso ed i colori scelti diventeranno "colore pilota";
- affreschi, lavorazioni a graffito esistenti e di pregevole fattura, dovranno essere mantenuti, quale elemento di memoria locale e pertanto non andranno rimossi dalle facciate;
- i serramenti dovranno essere a disegno semplice, con non più di tre specchiature per anta; - i serramenti degli edifici costituenti la corte, devono essere previsti nel prevalente colore e materiale;
- i parapetti di portefinestre, balconi, balconate, loggiati, ballatoi e simili non potranno essere pieni e/o a chiusura totale;
- eventuali inferriate fisse alle finestre devono essere realizzate a disegno semplice e non dovranno essere sporgenti dal filo del davanzale se al piano terra dei fronti prospettanti sul suolo pubblico;
- le vetrine di negozi e laboratori potranno essere realizzate in legno o metallo;
- le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture. Soluzioni diverse potranno essere consentite previa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Coperture:

- per assicurare il rapporto aereo-illuminante pari ad 1/8 o per motivate esigenze architettoniche, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5;
- è ammessa la realizzazione di cappuccine o abbaini, con la possibile realizzazione di un terrazzino a tasca che permetta di ottenere i corretti rapporti aero-illuminanti;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali se di particolare interesse storico.

Spazi aperti:

- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale o consono allo stato dei luoghi: massetti, lastre o altri materiali composti purchè di tipo classico ed idoneo ai centri storici urbani. È vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione così come riconosciute nel PTCP;
- le pavimentazioni tradizionali degli spazi aperti (strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati) o porticati (acciottolati, lastricati, ammattonati) e gli elementi di perimetrazione (muri, steccati, barriere) sono mantenuti, restaurati e ripristinati nella loro estensione e consistenza materiale, di struttura, di disegno escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi. La demolizione o ricostruzione è ammessa in caso di manufatti fatiscenti e/o pericolanti o difficilmente recuperabili, il rifacimento può avvenire solo attraverso l'uso di materiali conformi all'eventuale contesto storico. Le nuove pavimentazioni dovranno essere consone al carattere storico ambientale del contesto;
- al piano terra, la corte potrà essere divisa al fine di creare cortiletti o spazi privati di pertinenza delle singole unità abitative purchè le delimitazioni siano costituite da rete ed essenze arbustive;



- i portoncini, gli accessi carrai a servizio della residenza, le cancellate, le inferriate e gli altri elementi di apertura e chiusura di vani, che siano espressione della tradizione locale, saranno conservati e restaurati o altrimenti rifatti e realizzati con tecniche e materiali simili agli originali;
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno o simil legno;
- è vietata l'asportazione o la distruzione non giustificata di tutti gli elementi architettonici complementari, delle edicole votive e di arredo ambientale esistenti di interesse storico, sia interni sia negli spazi liberi, racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- la conservazione, il consolidamento, il ripristino e la ricostruzione delle murature saranno attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive tenendo conto del contesto;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità e somiglianza all'esistente;
- è consentito l'uso di spazi privati, per la posa di strutture leggere, di limitato impatto, in aderenza e non a edifici appartenenti alla categoria A4, previo parere della Commissione Paesistica.

Parcheggi e box:

- è consentito l'uso di spazi privati come superficie per parcheggi pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate negli spazi scoperti di pertinenza qualora gli accessi verticali siano esclusivamente costituiti da piattaforme saliscendi;
- è ammessa la realizzazione di porticati liberi per il ricovero di automezzi nei limiti di un posto macchina di 18 mq per alloggio, ove fosse documentata l'impossibilità di realizzare autorimesse interrate; i porticati dovranno inoltre essere realizzati in posizione e con modalità tali da non compromettere l'immagine dell'edificio principale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

### APPARTAMENTO BILOCALE

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento bilocale** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **74,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di procedura è porzione di un fabbricato situato nel centro storico del Comune di Brugherio.

Il fabbricato di cui è parte il locale commerciale oggetto di pignoramento è stato realizzato nel 2007 e attualmente si trova in ottime condizioni di manutenzione esterna.





L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento al piano primo con accesso dal cortile comune tramite ascensore e scala comune. L'unità immobiliare è costituita da ingresso su zona giorno con angolo cottura e un disimpegno che separa dalla zona notte (camera e bagno).

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono a civile, tranne nel servizio igienico con rivestimento alle pareti e finitura superiore a civile. La pavimentazione interna è realizzata in pistrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno bianco doppio vetrocon persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a pavimento. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di condizionatori, cronotermostato, VMC e videocitofono.

Si precisa che di tutta la parte impiantista, allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

Dalle verifiche effettuate presso il catasto online CENED risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 108012 - 00025712 del 02/03/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia.

L'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Brugherio per silenzio/assenso.

Completa la proprietà un posto auto di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ubicato nel piano interrato del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): ballatoio comune, altra u.i.u. (sub. 50/705), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 48/705)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)

nella media 

autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)

mediocre 

metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 



luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:  
Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.  
**L'APE n. 108012 - 000257/12 per l'appartamento (sub. 706) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale Lombardia**



Fabbricato\_Prospetto Via Tre Re



Ingresso



Zona giorno



Bagno





Camera

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione              | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|--------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Soggiorno/angolo cottura | 43,50       | x | 100 %  | = | 43,50       |
| Disimpegno               | 5,00        | x | 100 %  | = | 5,00        |
| Bagno                    | 7,00        | x | 100 %  | = | 7,00        |
| Camera                   | 19,00       | x | 100 %  | = | 19,00       |
| Totale:                  | 74,50       |   |        |   | 74,50       |



Planimetria catastale\_Sub. 706

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 379/2009

Descrizione: BOX SINGOLO di mq. 17, al piano interrato., 2

Indirizzo: Via Ghirlanda, 10 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 44.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 216/2016

Descrizione: Immobile ad uso residenziale di mq. 976,31, di 4 piani f.t. oggetto di ristrutturazione completa a partire dal 2009. A seguito del Fallimento della Società Hedera, i lavori sono stati interrotti per cui, attualmente, l'immobile risulta esternamente finito, ma gli interni sono al rustico con le parti comuni non completate. Gli appartamenti, in totale 10, sono dotati di impiantistica di alto livello, con una prevedibile classe energetica "A", 1

Indirizzo: Via Cavour, 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.005.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 167.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: Suannocasa di Brugherio

Descrizione: L'ingresso su sala con cucina a vista. La zona notte comprende una camera da letto principale e una cameretta e il bagno. Completa la proprietà una cantina inclusa.

Indirizzo: via Tre Re 27 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:



Prezzo: 200.000,00 pari a 2.040,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/04/2025

Fonte di informazione: Mister House srl

Descrizione: Trilocale dal terzo piano di una palazzina. Ingresso nel soggiorno con balcone, cucina abitabile. Un comodo disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte, dove troviamo due camere da letto matrimoniali. Bagno padronale e cantina.

Indirizzo: via Tre Re 58 - Brugherio

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.435,90 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche:                                                                                                                                          | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo                                                                                                                                                    | -     | 200.000,00    | 190.000,00    |
| Consistenza                                                                                                                                               | 74,50 | 98,00         | 78,00         |
| Data [mesi]                                                                                                                                               | 0     | 1,00          | 1,00          |
| Prezzo unitario                                                                                                                                           | -     | 2.040,82      | 2.435,90      |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) | 2,00  | 1,00          | 2,00          |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  | 1,00  | 2,00          | 1,00          |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni)                      | 2,00  | 2,00          | 2,00          |
| Cantina (0=no; 1=sì)                                                                                                                                      | 0,00  | 1,00          | 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 | 2.040,82  | 2.040,82  |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) |                     | 19.602,00 | 19.602,00 |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  | 2 %                 | 4.000,00  | 3.800,00  |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni)                      | 2,5 %               | 5.000,00  | 4.750,00  |
| Cantina (0=no; 1=si)                                                                                                                                      | 2 %                 | 4.000,00  | 3.800,00  |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:                                                                                                                                          |  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Prezzo                                                                                                                                                    |  | 200.000,00    | 190.000,00    |
| Data [mesi]                                                                                                                                               |  | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario                                                                                                                                           |  | -47.959,18    | -7.142,86     |
| Stato di manutenzione<br>interno (0=discrete<br>condizioni/da ristrutturare;<br>1=buone<br>condizioni/abitabile;<br>2=ottime<br>condizioni/ristrutturato) |  | 19.602,00     | 0,00          |
| Livello di piano (0=piano<br>terra; 1=piano intermedio;<br>2=piano alto)                                                                                  |  | -4.000,00     | 0,00          |
| Stato di manutenzione<br>esterna (0=mediocri<br>condizioni; 1=discrete<br>condizioni; 2=buone<br>condizioni; 3=ottime<br>condizioni)                      |  | 0,00          | 0,00          |
| Cantina (0=no; 1=si)                                                                                                                                      |  | -4.000,00     | -3.800,00     |



|                                                                                |                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Prezzo corretto                                                                | 163.642,82         | 179.057,14    |
| Valore corpo (media dei prezzi corretti):                                      |                    | 171.349,98    |
| Divergenza:                                                                    | 8,61% <            | %             |
| CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:                                                 |                    |               |
| Valore superficie principale:                                                  | 74,50 x 2.300,00 = | 171.350,00    |
| RIEPILOGO VALORI CORPO:                                                        |                    |               |
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):                              |                    | €. 171.350,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): |                    | €. 171.350,00 |

BENI IN BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a BRUGHERIO VIA TRE RE 9 - 11 - 13 - 15, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso carraio dalla Via Ghirlanda n. 19.  
Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm.Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 50 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u. (sub. 716), mappale 55, altra u.i.u. (sub. 50/707), altra u.i.u. (sub. 50/702).

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





Ingresso carraio



Posto auto - Sub. 717

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

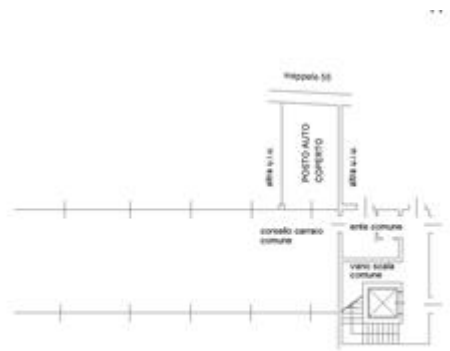
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione                   | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto coperto - Sub. 717 | 21,00       | x | 100 %  | = | 21,00       |
| Totale:                       | 21,00       |   |        |   | 21,00       |







Posto auto - Sub. 717

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 21,00 | x | 600,00 | = | <b>12.600,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 12.600,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 12.600,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | appartamento bilocale | 74,50       | 0,00            | 171.350,00          | 171.350,00          |
| B  | posto auto            | 21,00       | 0,00            | 12.600,00           | 12.600,00           |
|    |                       |             |                 | <b>183.950,00 €</b> | <b>183.950,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.950,00**

## 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.950,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 6

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

**A** cantina a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è una cantina ubicata al piano interrato di un complesso residenziale/commerciale con accesso pedonale dalla Via Tre Re.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

Si precisa che di tutta la parte impiantista, allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): ente comune, altra u.i.u., mappale 55, altra u.i.u., ente comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>16,00 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>€. 8.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 8.000,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>          |

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 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, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### 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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del



professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2014), con atto stipulato il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14639/7184 di repertorio, trascritto il 15/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91159/62488

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 23/09/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. **16/1946**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia N. **5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il



n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisoriale per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è una cantina ubicata al piano interrato di un complesso residenziale/commerciale con accesso pedonale dalla Via Tre Re.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

Si precisa che di tutta la parte impiantista, allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune, sono presenti le Dichiarazioni di Conformità (DiCo) degli impianti anche se in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di reale funzionamento degli stessi.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n.



542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): ente comune, altra u.i.u., mappale 55, altra u.i.u., ente comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio- Bergamo (38 km)      nella media      ★★★★★★★★★★  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)      mediocre      ★★★★★★★★  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)      al di sotto della media      ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:      buono      ★★★★★★★★★★  
stato di manutenzione:      al di sopra della media      ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

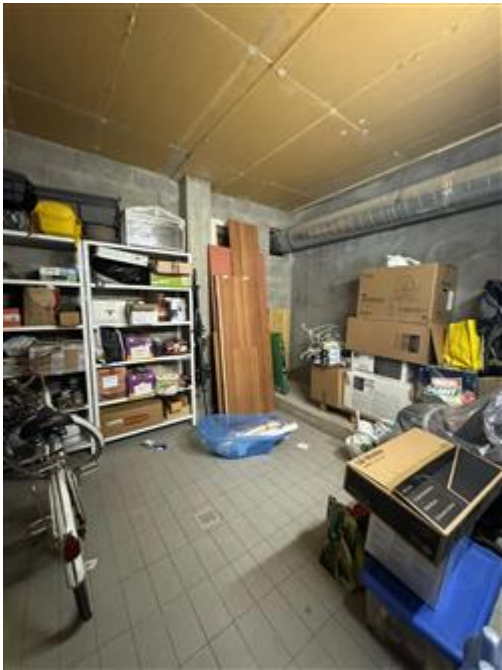


Fabbricato\_Prospetto Via Tre Re



Corridoio comune

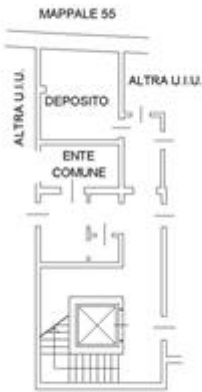




Deposito - Sub. 707

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Deposito    | 16,00       | x | 100 %  | = | 16,00       |
| Totale:     | 16,00       |   |        |   | 16,00       |



Planimetria catastale\_deposito- Sub. 707

VALUTAZIONE:





## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Ulteriori informazioni:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 500,00 = **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | cantina     | 16,00       | 0,00            | 8.000,00      | 8.000,00       |



|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | 8.000,00 € | 8.000,00 € |
|--|------------|------------|

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**8.000,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**0,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**  
Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**8.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 7

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

**A** cantina a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è una cantina ubicata al piano interrato di un complesso residenziale/commerciale con accesso pedonale dalla Via Tre Re.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

Si precisa che la cantina è collegata tramite un'apertura nel muro perimetrale ad una porzione di cantina posta sul mappale 48, si consiglia pertanto di chiudere questo collegamento ripristinando il muro di confine tra le due proprietà.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE RE n. 9 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., mappale 48

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                 |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                           | <b>16,00 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>€. 6.500,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 6.500,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                            | <b>20/05/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2014), con atto stipulato il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14637/7182 di repertorio, trascritto il 15/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91157/62487

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 23/09/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PE N. **16/1946**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un locale uso studio, presentata il 20/10/1946, rilasciata il 27/11/1946.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 50 (ex mappale 119)

Licenza edilizia N. **5209/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di stalla in macello, cella frigorifera e ripostiglio, presentata il 19/12/1967, rilasciata il 29/01/1968 con il n. 18712/67 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 Mappale 50

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisoriale per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo



Permesso di Costruire **N. 112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cantina risulta collegata ad una porzione di cantina sottostante il fabbricato esistente al mappale 48.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino della porzione di muro perimetrale che separa le due porzioni di cantina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo ripristino muratura : €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è una cantina ubicata al piano interrato di un complesso residenziale/commerciale con accesso pedonale dalla Via Tre Re.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

Si precisa che la cantina è collegata tramite un'apertura nel muro perimetrale ad una porzione di cantina posta sul mappale 48, si consiglia pertanto di chiudere questo collegamento ripristinando il muro di confine tra le due proprietà.

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







Deposito - Sub. 709

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Deposito    | 16,00       | x | 100 %  | = | 16,00       |
| Totale:     | 16,00       |   |        |   | 16,00       |



Planimetria catastale\_deposito- Sub. 709

VALUTAZIONE:

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





## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Ulteriori informazioni:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 500,00 = **8.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | cantina     | 16,00       | 0,00            | 8.000,00          | 8.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>8.000,00 €</b> | <b>8.000,00 €</b> |

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: €. 6.500,00

**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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** posto auto coperto a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 57 mq, rendita 164,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)

Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune su due lati, mappale 237, mappale 236, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>57,00 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>€. 34.200,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 34.200,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 24/04/2008 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54349/13405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Ipoteca annotata di quietanza e conferma ai nn. 10714/1678 dell'11 febbraio 2014.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8698 di repertorio, iscritta il 11/03/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 32923/5490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 505.132,35 €.

Importo capitale: 505.132,35 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/06/2015 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 15792/7836 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59853/10436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00 €.

V. elenco annotazioni per RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2405 di



repertorio, iscritta il 07/07/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 95343/16363, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 1.200.000,00 €

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie consultate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico



Comunale di Brugherio, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando pertanto ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19

**POSTO AUTO COPERTO**



DI CUI AL PUNTO A

**posto auto coperto** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 57 mq, rendita 164,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune su due lati, mappale 237, mappale 236, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

|                                                                   |                         |  |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km) | nella media             |  |
| autobus distante Z203 (450 m)   z323 (700m)                       | mediocre                |  |
| metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)                   | al di sotto della media |  |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                        |                         |  |
|------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano:      | buono                   |  |
| stato di manutenzione: | al di sopra della media |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





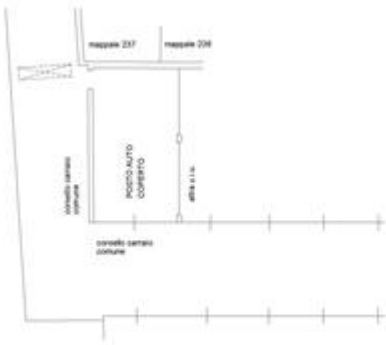
Ingresso corsello autorimessa



Posto auto - Sub. 712

CONSISTENZA:  
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*  
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione           | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto - Sub. 712 | 57,00       | x | 100 %  | = | 57,00       |
| Totale:               | 57,00       |   |        |   | 57,00       |



Planimetria catastale\_posto auto - Sub. 712

**VALUTAZIONE:**

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





## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 600,00 = 34.200,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 34.200,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.200,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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 | posto auto<br>coperto | 57,00 | 0,00 | 34.200,00          | 34.200,00          |
|   |                       |       |      | <b>34.200,00 €</b> | <b>34.200,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.200,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 9

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

**A** posto auto coperto a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 39 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u., mappale 236, mappale 55, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>40,00 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>€. 24.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 24.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>20/05/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste



solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2014), con atto stipulato il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14637/7182 di repertorio, trascritto il 15/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91157/62487

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 23/09/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione) , l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19

### POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto coperto** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 39 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): corsello carraio comune, altra u.i.u., mappale 236, mappale 55, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Ingresso corsello autorimessa



Posto auto - Sub. 713

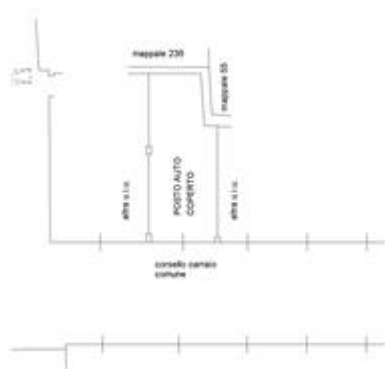
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione           | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto - Sub. 713 | 40,00       | x | 100 %  | = | 40,00       |
| Totale:               | 40,00       |   |        |   | 40,00       |





Planimetria catastale\_posto auto - Sub. 713

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

### Ulteriori informazioni:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 40,00 | x | 600,00 | = | <b>24.000,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b> | <b>€. 24.000,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 24.000,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | posto auto coperto | 40,00       | 0,00            | 24.000,00          | 24.000,00          |
|    |                    |             |                 | <b>24.000,00 €</b> | <b>24.000,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

**LOTTO 10****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **posto auto coperto** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): area comune, altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                 |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                           | <b>33,00 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>€. 19.800,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 19.800,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                            | <b>20/05/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste



solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2014), con atto stipulato il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14639/7184 di repertorio, trascritto il 15/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91159/62488

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 23/09/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione), l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19

### POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto coperto** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 30 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): area comune, altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

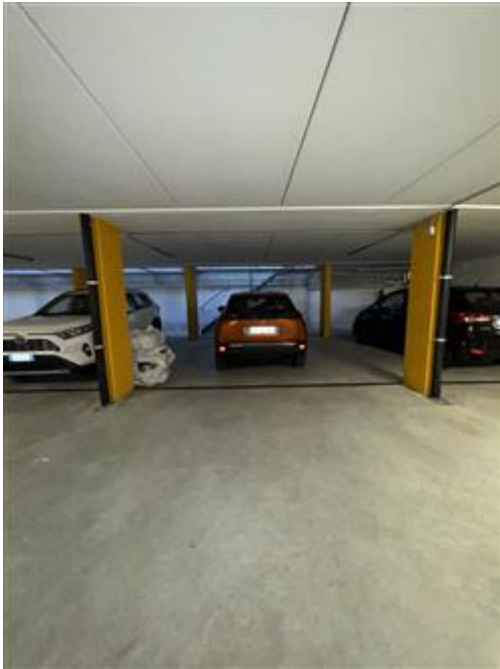
livello di piano:  
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Ingresso corsello autorimessa



Posto auto - Sub. 722

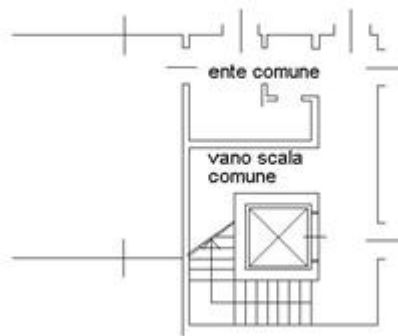
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione           | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto - Sub. 722 | 33,00       | x | 100 %  | = | 33,00       |
| Totale:               | 33,00       |   |        |   | 33,00       |





Planimetria catastale\_posto auto - Sub. 722

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

Ulteriori informazioni:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 33,00 | x | 600,00 | = | <b>19.800,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 19.800,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 19.800,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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



Immobiliare, ed inoltre: 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  | posto auto coperto | 33,00       | 0,00            | 19.800,00          | 19.800,00          |
|    |                    |             |                 | <b>19.800,00 €</b> | <b>19.800,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.800,00**

**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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.800,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2024

## LOTTO 11

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

**A** posto auto coperto a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): area comune, mappale 12, corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                 |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                           | <b>26,00 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>€. 15.600,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 15.600,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                            | <b>20/05/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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:

vincolo di pertinenzialità, stipulata il 04/10/2012 a firma di Notaio Dott. Luca BARASSI ai nn. 11134/5637 di repertorio, registrata il 18/10/2012 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di MILANO 1 ai nn. 35580, trascritta il 19/10/2012 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 103881/70263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/01/2013 a firma di Notaio dOTT. barassi Luca ai nn. 11643/5864 di repertorio, iscritta il 08/02/2013 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 13991/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 660.000,00 €.

Importo capitale: 440.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 3038 di repertorio, trascritta il 15/04/2024 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48173/34786, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Si precisa che nel complesso residenziale ove è ubicato l'immobile oggetto della presente stima l'attuale proprietario non ha nominato un amministratore di condominio in quanto l'obbligo sussiste



solamente se nello stabile sono presenti più di otto condòmini (cfr. articolo 1129, comma 1 c.c.) viceversa è data facoltà ai proprietari di scegliere se procedere o meno con la nomina del professionista.

I millesimi condominiali non sono noti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2014), con atto stipulato il 23/09/2014 a firma di Notaio Dott. BARASSI Luca ai nn. 14639/7184 di repertorio, trascritto il 15/10/2014 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 91159/62488

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1998 fino al 23/09/2014), con atto stipulato il 20/07/1998 a firma di Notaio Dott. FRANCHINI Gianemilio ai nn. 55373/10483 di repertorio, registrato il 06/08/1998 a Monza ai nn. 3986 serie 1V, trascritto il 28/07/1998 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 62743/45305

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **145/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di servizio igienico e opere interne, presentata il 18/05/2004 con il n. 18895 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

DIA N. **294/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di spalle e cappelli in pietra dei vani vetrina, presentata il 22/10/2004 con il n. 40296 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 29 mappale 48

Permesso di Costruire N. **159/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia soggetta a recupero volumetrico, presentata il 20/07/2007 con il n. 28403 di protocollo, rilasciata il 08/10/2008 con il n. 36931 di protocollo

DIA N. **175/2007** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione fabbricato esistente ed opere provvisorie per la successiva realizzazione dello scavo, presentata il 01/08/2007 con il n. 30026 di protocollo

Permesso di Costruire N. **112/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



per lavori di risanamento conservativo, agibilità del 11/04/2012 con il n. 10820 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC del 26.07.2012 n. 52 (adozione) CC del 27.12.2012 n. 70 (approvazione), l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione - Art. 19 NTA - CAT. A4 Edifici già profondamente trasformati o di valore ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

v. Art. 19 - Nuclei di antica formazione ed edifici storici isolati delle NTA nel Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19

### POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto coperto** a BRUGHERIO VIA GHIRLANDA 19, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto ubicato al piano interrato con accesso dalla rampa carraia ubicata in Via Ghirlanda n. 19.

Si precisa che l'autorimessa è soggetta al rinnovo del CPI, ma lo scrivente perito alla chiusura della presente perizia non ha contezza sugli adempimenti del rinnovo.

L'immobile risulta di pertinenza di un'unità immobiliare non oggetto di esecuzione.

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

- foglio 29 particella 50 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 26 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GHIRLANDA n. 19 - BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 17/11/2011 Pratica n. MI1279106 in atti dal 17/11/2011 FRAZ/FUS CON CAMBIO DEST.- AMP-VSI (n. 542971.1/2011)  
Coerenze: (da nord in senso orario): area comune, mappale 12, corsello carraio comune, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza (9,8 km) - Milano (17,7 km) - Vimercate (11,7 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate (15,6 km) Orio al Serio-Bergamo (38 km)  
autobus distante Z203 (450 m) | z323 (700m)  
metropolitana distante Sesto 1° maggio (7,3 km)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Ingresso corsello comune



Posto auto - Sub. 723

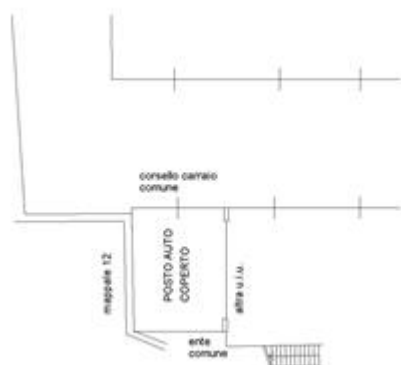
CONSISTENZA:

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

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

| descrizione           | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|-----------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto - Sub. 723 | 26,00       | x | 100 %  | = | 26,00       |
| Totale:               | 26,00       |   |        |   | 26,00       |





Planimetria catastale \_posto auto - Sub. 723

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate in zona centrale con stato conservativo ottimo fornisce una quotazione per i box compresa tra un minimo di 750,00 € ed un massimo di 1.200,00 €. In questo specifico caso trattasi di un posto auto coperto pertanto la quotazione deve essere ridotta di una percentuale rispetto a quella di un box.

**Ulteriori informazioni:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 26,00 | x | 600,00 | = | <b>15.600,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 15.600,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 15.600,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: 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  | posto auto coperto | 26,00       | 0,00            | 15.600,00          | 15.600,00          |
|    |                    |             |                 | <b>15.600,00 €</b> | <b>15.600,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**15.600,00**

## 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**

Arrotondamento del valore finale: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**15.600,00**

data 20/05/2025

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

