TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCORSUALI

161/2024

DEBITORE:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA

GIUDICE:

Dr.ssa Tania Scanu

CUSTODE:

Rag. Maurizio Caliendo - Dr. Ernesto Conforti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z
con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6
telefono: 3381390179
fax: 0392300844
email: rovetta.rosanna@gmail.com
PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **63,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da un ampio balcone, disimpegno, bagno, camera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: giardino condominiale Est: vano scale, a.u. Sud: a.u. Ovest: giardino condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

A.1 **cantina**.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corridoio comune Est: corridoio comune Sud: ente comune Ovest: a.u.

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

Ampio box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**88,84 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,88 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 189.652,54**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 189.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca

risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritto il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza, derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83..
EVENTUALI OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società "Impresa Edile Bertolazzi Srl" con sede in Concorezzo e "Redaelli Costruzioni Spa" con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria,

nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

Il tutto come meglio riportato nel certificato notarile ventennale

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:	**€. 890,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.520,00**
Millesimi condominiali:	**20,23**

Ulteriori avvertenze:

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750

appartamento sub. 5 - mill. 20,23

box. sub. 58 - mill. 8,21

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di

Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA PROVVISTO DI CPI

APE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole oconcorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn.

55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

appartamento:

-manca la fine lavori, e l'agibilità.

-Si dovrà depositare **CILA** per opere di completamento e la Segnalazione **Certificata Agibilità** con le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si rileva che mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti già eseguiti.

box:

-diversa dimensione delle basculanti

-in prossimità della basculante l'altezza interna è di mt. 2.70 anziche mt. 2.40

In generale si rilevano lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali dei box e delle cantine sono indicate le altezze errate.

Dovranno essere variate le planimetrie catastali con riportate le altezze corrette.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **63,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da un ampio balcone, disimpegno, bagno, camera

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: giardino condominiale Est: vano scale, a.u. Sud: a.u. Ovest: giardino condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre

asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in palazzina del 2016 finito al rustico.

E stato posato il riscaldamento a pavimento centralizzato e il collettore solo parzialmente. Non risulta il collaudo della messa in pressione dell'impianto, o se è stato realizzato lo shok termico.

Mancano tutti i pavimenti interni, i rivestimenti del bagno e della cucina.

Non sono stati posati i sanitari (sono montate le staffe, le cassette ma non è noto quali sanitari sono previsti); mancano tutte le rubinetterie è stato posato solo il corpo incasso del miscelatore della doccia (non è noto quale miscelatore è previsto).

L'impianto elettrico è solo predisposto, ma manca tutto l'infilaggio, frutti, placche e tutto il quadretto elettrico. Non è presente il punto luce a soffitto ma a parete.

Mancano le porte interne, sono posati solo i falsitelai.

I serramenti sono dotati di griglie di areazione, (non sono note le caratteristiche tecniche e il funzionamento). Nei bagni e cotture sono presenti macchine di ventilazione puntuali di cui non si conoscono le caratteristiche e il funzionamento.

Mancano gli allacciamenti alle utenze.

L'immobile è dotato di impianto solare termico e fotovoltaico deliberato e realizzato recentemente dal condominio di cui non è nota la potenza.

La climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria sono condominiali con Pompa di calore elettrica e Generatore a combustione.

NEL DISIMPEGNO E NELLA CAMERA SONO PRESENTI FESSURAZIONI CON DISTACCO DELL'INTONACO A GESSO LUNGO I TAVOLATI E SOFFITTO LA CUI NATURA NON E' NOTA.

L'appartamento è così distribuito:

soggiorno con angolo cottura di c.ca mq. 23,13

dismpegno di c.ca mq. 4,45

bagno (con predisposizione doccia) di c.ca mq. 4,46

camera di c.ca mq. 15,24

balcone a servizio del soggiorno di c.ca mq. 12,80

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis,

vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702-703 PT: depositi cicli.

CLASSE ENERGETICA:

B

[120,81 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10802100012917 registrata in data 12/05/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	12,80	x	30 %	=	3,84
Totale:	**72,80**				**63,84**

ACCESSORI:

cantina.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corridoio comune Est: corridoio comune Sud: ente comune Ovest: a.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	**3,50**				**0,88**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi al rustico, cantina al piano

interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 238.000,00 pari a 2.479,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al secondo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano forniturae posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 261.700,00 pari a 2.540,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al primo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano fornitura e posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo MCA

Al fine della determinazione del valore di mercato sono state condotte una serie di analisi di mercato, in particolare:

-è stata eseguita un'indagine di mercato nella zona per ricavare i prezzi medi di appartamenti nuovi in classe A3/A4 che in media oscillano tra €/mq. 2.950 e i € 3.300;

- accertato che nella zona non sono presenti pubblicità immobiliari relative ad immobili di classe B, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire un'indagine di mercato sulle compravendite della sola palazzina di via Adda 44;

-sono state esaminate tutte le compravendite delle unità immobiliari finite nel 2016 e compravendute nel 2017 (senza fotovoltaio e solare termico, esclusi i tre comparabili sotto riportati). La media di tutti i valori dichiarati negli atti (di unità immobiliari finite) è di €/mq. 2.653 con valori variabili pattuite in fase preliminare o allo stato avanzamento di costruzione del fabbricato;

-sono stati utilizzati i tre comparabili sotto riportati che si riferiscono ad unità immobiliari vendute al rustico nel 2017 e 2021 e che il valore dichiarato nel 2021 era uguale a quello richiesto nel 2017.

-è stato accertato che il divario reale tra classe A e Classe B si attesta su un coefficicente differenziale

il 4%-6% mentre la vetustà del fabbricato è dell'1% dopo il quinto anno di anzianità.

-sono stati applicati i coefficienti di mertio e di vetustà rispetto al nuovo di classe A il valore dichiarato è congruo senza aggiustamenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	238.000,00	261.700,00	245.000,00
Consistenza	64,72	96,00	103,00	98,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	108,00
Prezzo unitario	-	2.479,17	2.540,78	2.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.479,17	2.479,17	2.479,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		238.000,00	261.700,00	245.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-77.548,33	-94.902,50	-82.506,67
Prezzo corretto		**160.451,67**	**166.797,50**	**162.493,33**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**163.247,50**
Divergenza:			3,80%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,84	x	2.522,37	=	**161.028,10**
Valore superficie accessori:	0,88	x	2.522,37	=	**2.219,69**
					163.247,79

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 163.247,79**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 163.247,79**

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Ampio box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ampio box singolo con basculante in lamiera prevenriciata e pavimento al quarzo di c.ca mq. 24,80

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici

impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	**25,00**				**25,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	25,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47

coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		7.955,29	9.091,76	4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**26.451,19**	**26.479,76**	**26.283,58**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **26.404,85**

Divergenza: 0,74% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 1.056,19 = **26.404,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.404,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.404,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o

certificazioni in genere.

- la mancanza di Agibilità e le opere non concluse devono intendersi comprese nel valore finale dell'unità immobiliare;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- Tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- Prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l’allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

N.B.: LA MANCANZA DI AGIBILITA' POTREBBE ESSERE MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	63,84	0,88	163.247,79	163.247,79
B	box singolo	25,00	0,00	26.404,75	26.404,75
				189.652,54 €	**189.652,54 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 189.652,54**

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:	**€. 152,54**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 189.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **117,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da un ampio balcone, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, due camere e ripostiglio.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: giardino condominiale Sud: a.u. Ovest: giardino condominiale - vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

A.1 **cantina**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corridoio comune Est: a.u. Sud: ente comune Ovest: a.u.

B
due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

due box singoli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: corsello comune
- foglio 12 particella 711 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**159,61 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,88 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 342.277,01**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 342.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità

grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritto il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83..
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a

carico delle Società "Impresa Edile Bertolazzi Srl" con sede in Concorezzo e "Redaelli Costruzioni Spa" con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.601,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.675,00**

Ulteriori avvertenze:

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750

appartamento sub. 8 - mill. 36,81

box. sub. 49 - mill. 7,07

box sub 50 - mill 7,07

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in

genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA DOTATO DI CPI

APE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole oconcorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto

stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

<u>appartamento:</u>

-manca la fine lavori, e l'agibilità.

-Si dovrà depositare **CILA** per opere di completamento e la Segnalazione **Certificata Agibilità** con le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si rileva che mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti già eseguiti.

<u>box:</u>

-diversa dimensione delle basculanti

-in prossimità della basculante l'altezza interna è di mt. 2.70 anziche mt. 2.40

In generale si rilevano lievi difformità nelle quote rilevate rispetto al progetto ma rientranti nelle

tolleranze costruttive.

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali dei box e delle cantine sono indicate le altezze errate.

Dovranno essere variate le planimetrie catastali con riportate le altezze corrette.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **117,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da un ampio balcone, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, due camere e ripostiglio.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: giardino condominiale Sud: a.u. Ovest: giardino condominiale - vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in palazzina del 2016 finito al rustico.

E stato posato il riscaldamento a pavimento centralizzato e il collettore solo parzialmente. Non risulta il collaudo della messa in pressione dell'impianto, o se è stato realizzato lo shok termico.

Mancano tutti i pavimenti interni, i rivestimenti del bagno e della cucina.

Non sono stati posati i sanitari (sono montate le staffe, le cassete ma non è noto quali sanitari sono previsti); mancano tutte le rubinetterie è stato posato solo il corpo incasso del miscelatore della doccia (non è noto quale miscelatore è previsto).

L'impianto elettrico è solo predisposto, ma manca tutto l'infilaggio, frutti, placche e tutto il quadretto elettrico. Non è presente il punto luce a soffitto ma a parete.

L'impianto di condizionamento solo predisposto.

Mancano le porte interne, sono posati solo i falsitelai.

I serramenti sono dotati di griglie di areazione, (non sono note le caratteristiche tecniche e il funzionamento). Nei bagni e cotture sono presenti macchine di ventilazione puntuali di cui non si conoscono le caratteristiche e il funzionamento. Gli scuri delle finestre e porte finestre sono da revisionare.

Mancano gli allacciamenti alle utenze.

L'immoible è dotato di impianto solare termico e fotovoltaico deliberato e realizzato recentemente dal condominio di cui non è nota la potenza.

L'immobile è dotato di impianto solare termico e fotovoltaico deliberato e realizzato recentemente dal condominio di cui non è nota la potenza.

La climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria sono condominiali con Pompa di calore elettrica e Generatore a combustione.

NEI TAVOLATI DEL SOGGIORNO SONO PRESENTI FESSURAZIONI DIFFUSE CON DISTACCO DEL'INTONACO A GESSO LA CUI NATURA NON E' NOTA.

L'appartamento è così distribuito:

soggiorno con angolo cottura di c.ca mq. 40,12

disimpegno di c.ca mq. 6,70

bagno cieco (con predisposizione doccia) di c.ca mq. 4,42

camera di c.ca mq. 16,52

camera di c.ca mq. 13,16

bagno (con predisposizione vasca) di c.ca mq. 7,47

ripostiglio di c.ca mq. 3,80

balcone di c.ca mq. 18,71

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CLASSE ENERGETICA:

B

[112.67 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10802100013217 registrata in data 12/05/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	112,00	x	100 %	=	112,00
balcone	18,71	x	30 %	=	5,61
Totale:	**130,71**				**117,61**

ACCESSORI:

cantina.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corridoio comune Est: a.u. Sud: ente comune Ovest: a.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	**3,50**				**0,88**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi al rustico, cantina al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 238.000,00 pari a 2.479,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al secondo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano forniturae posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 261.700,00 pari a 2.540,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al primo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano fornitura e posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo MCA

Al fine della determinazione del valore di mercato sono state condotte una serie di analisi di mercato, in particolare:

-è stata eseguita un'indagine di mercato nella zona per ricavare i prezzi medi di appartamenti nuovi in classe A3/A4 che in media oscillano tra €/mq. 2.950 e i € 3.300;

- accertato che nella zona non sono presenti pubblicità immobiliari relative ad immobili di classe B, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire un'indagine di mercato sulle compravendite della sola palazzina di via Adda 44;

-sono state esaminate tutte le compravendite delle unità immobiliari finite nel 2016 e compravendute nel 2017 (senza fotovoltaio e solare termico, esclusi i tre comparabili sotto riportati). La media di tutti

i valori dichiarati negli atti (di unità immobiliari finite) è di €/mq. 2.653 con valori variabili pattuite in fase preliminare o allo stato avanzamento di costruzione del fabbricato;

-sono stati utilizzati i tre comparabili sotto riportati che si riferiscono ad unità immobiliari vendute al rustico nel 2017 e 2021 e che il valore dichiarato nel 2021 era uguale a quello richiesto nel 2017.

-è stato accertato che il divario reale tra classe A e Classe B si attesta su un coefficicente differenziale il 4%-6% mentre la vetustà del fabbricato è dell'1% dopo il quinto anno di anzianità.

-sono stati applicati i coefficienti di mertio e di vetustà rispetto al nuovo di classe A il valore dichiarato è congruo senza aggiustamenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	238.000,00	261.700,00	245.000,00
Consistenza	118,49	96,00	103,00	98,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	108,00
Prezzo unitario	-	2.479,17	2.540,78	2.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.479,17	2.479,17	2.479,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		238.000,00	261.700,00	245.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		55.756,46	38.402,29	50.798,12
Prezzo corretto		**293.756,46**	**300.102,29**	**295.798,13**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**296.552,29**
Divergenza:			2,11%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,61	x	2.502,76	=	**294.349,60**
Valore superficie accessori:	0,88	x	2.502,76	=	**2.202,43**
					296.552,03

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 296.552,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 296.552,03**

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

due box singoli

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: corsello comune
- foglio 12 particella 711 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono

luminosità: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

due box singoli di c.ca mt 3,60 x 5,90 ciascuno con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 42,40

il box di cui al sub. 50 non funziona l'illuminazione, non è nota la motivazione.

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	21,00	x	100 %	=	21,00
box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**42,00**				**42,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	42,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14

coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		27.275,29	28.411,76	23.865,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**45.771,19**	**45.799,76**	**45.603,58**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **45.724,85**

Divergenza: 0,43% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 1.088,69 = **45.724,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.724,98**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.724,98**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- la mancanza di Agibilità e le opere non concluse devono intendersi comprese nel valore finale dell'unità immobiliare;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- Tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- Prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.

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

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

N.B.: LA MANCANZA DI AGIBILITA' POTREBBE ESSERE MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	117,61	0,88	296.552,03	296.552,03
B	box singolo	42,00	0,00	45.724,98	45.724,98
				342.277,01 €	**342.277,01 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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: **€. 342.277,01**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:	
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:	**€. 277,01**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 342.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **102,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, serviti da due ampi balconi, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, e due camere.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: giardino condominiale Est: giardino condominiale Sud: a.u. - vano scala comune Ovest: giardino condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

A.1 **cantina**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corridoio comune Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corridoio comune

B
due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 66,93 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: ente comune Sud: a.u. Ovest: a.u.
- foglio 12 particella 711 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: rampa comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**143,31 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**2,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 305.986,05**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 305.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca

risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza, derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83..
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società "Impresa Edile Bertolazzi Srl" con sede in Concorezzo e "Redaelli Costruzioni Spa" con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il

20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli;

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.523,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.566,00**

Ulteriori avvertenze:

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750

appartamento sub. 18 - mill. 32,88

box sub. 37 - mill. 7,69

box sub 39 - mill. 6,20

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA DOTATO DI CPI

APE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole oconcorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1,

trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:

perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

appartamento:

-manca la fine lavori, e l'agibilità.

-Si dovrà depositare **CILA** per opere di completamento e la Segnalazione **Certificata Agibilità** con le dichiarazioni di conformità degli impianti.

-Si rileva che mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti già eseguiti.

box:

-diversa dimensione delle basculanti

Si rilevano lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali dei box e delle cantine sono indicate le altezze errate.

Dovranno essere variate le planimetrie catastali con riportate le altezze corrette.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **102,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, serviti da due ampi balconi, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, e due camere.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 787,60 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: giardino condominiale Est: giardino condominiale Sud: a.u. - vano scala comune Ovest: giardino condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso

tangenziale distante Km 2 nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: ottimo
luminosità: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in palazzina del 2016 finito al rustico.

E stato posato il riscaldamento a pavimento centralizzato e il collettore solo parzialmente. Non risulta il collaudo della messa in pressione dell'impianto, o se è stato realizzato lo shok termico.

Mancano tutti i pavimenti interni, i rivestimenti del bagno e della cucina.

Non sono stati posati i sanitari (sono montate le staffe, le cassette ma non è noto quali sanitari sono previsti); mancano tutte le rubinetterie è stato posato solo il corpo incasso del miscelatore della doccia (non è noto quale miscelatore è previsto).

L'impianto elettrico è solo predisposto, (è presente parzialmente l'infilaggio) da rivedere ecompetare l'infilaggio, frutti, placche e tutto il quadretto elettrico. Non è presente il punto luce a soffitto ma a parete.

L'impianto di condizionamento solo predisposto.

Mancano le porte interne, sono posati solo i falsitelai.

I serramenti sono dotati di griglie di areazione, (non sono note le caratteristiche tecniche e il funzionamento). Nei bagni e cotture sono presenti macchine di ventilazione puntuali di cui non si conoscono le caratteristiche e il funzionamento. Gli scuri delle finestre e porte finestre sono da revisionare.

Mancano gli allacciamenti alle utenze.

L'immoible è dotato di impianto solare termico e fotovoltaico deliberato e realizzato recentemente dal condominio di cui non è nota la potenza.

La climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria sono condominiali con Pompa di calore elettrica e Generatore a combustione.

L'appartamento è così distribuito:

soggiorno con angolo cottura di c.ca mq. 38,90

disimpegno di c.ca mq. 4,25

bagno cieco dotato di allacci per la lavatrice, lavabo, w.c. di c.ca mq. 2,73

camera di c.ca mq. 9,99

camera di c.ca mq. 14,06

bagno (con predisposizione doccia) di c.ca mq. 4,64

balconi di c.ca mq. 12,80

balconi di c.ca mq. 18,22

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CLASSE ENERGETICA:

[126.28 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10802100014217 registrata in data 12/05/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
balconi	31,02	x	30 %	=	9,31
Totale:	**124,02**				**102,31**

ACCESSORI:

cantina.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corridoio comune Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	**8,00**				**2,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi al rustico, cantina al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 238.000,00 pari a 2.479,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al secondo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano forniturae posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 261.700,00 pari a 2.540,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al primo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano fornitura e posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo MCA

Al fine della determinazione del valore di mercato sono state condotte una serie di analisi di mercato, in particolare:

-è stata eseguita un'indagine di mercato nella zona per ricavare i prezzi medi di appartamenti nuovi in classe A3/A4 che in media oscillano tra €/mq. 2.950 e i € 3.300;

- accertato che nella zona non sono presenti pubblicità immobiliari relative ad immobili di classe B, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire un'indagine di mercato sulle compravendite della sola palazzina di via Adda 44;

-sono state esaminate tutte le compravendite delle unità immobiliari finite nel 2016 e compravendute nel 2017(senza fotovoltaio e solare termico, esclusi i tre comparabili sotto riportati). La media di tutti i valori dichiarati negli atti (di unità immobiliari finite) è di €/mq. 2.653 con valori variabili pattuite in fase preliminare o allo stato avanzamento di costruzione del fabbricato;

-sono stati utilizzati i tre comparabili sotto riportati che si riferiscono ad unità immobiliari vendute al rustico nel 2017 e 2021 e che il valore dichiarato nel 2021 era uguale a quello richiesto nel 2017.

-è stato accertato che il divario reale tra classe A e Classe B si attesta su un coefficicente differenziale il 4%-6% mentre la vetustà del fabbricato è dell'1% dopo il quinto anno di anzianità.

-sono stati applicati i coefficienti di mertio e di vetustà rispetto al nuovo di classe A il valore dichiarato è congruo senza aggiustamenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	238.000,00	261.700,00	245.000,00
Consistenza	104,31	96,00	103,00	98,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	108,00
Prezzo unitario	-	2.479,17	2.540,78	2.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.479,17	2.479,17	2.479,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		238.000,00	261.700,00	245.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		20.601,88	3.247,71	15.643,54
Prezzo corretto		**258.601,88**	**264.947,71**	**260.643,54**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**261.397,71**
Divergenza:			2,40%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,31	x	2.505,97	=	**256.385,79**
Valore superficie accessori:	2,00	x	2.505,97	=	**5.011,94**
					261.397,73

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 261.397,73**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 261.397,73**

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 66,93 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: ente comune Sud: a.u. Ovest: a.u.
- foglio 12 particella 711 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: rampa comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

due box singoli di c.ca mt. 4,30 x 5,40 e mt. 3,00 x 6,00 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 41,22

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	23,00	x	100 %	=	23,00
box	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	**41,00**				**41,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	41,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47

coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		26.138,82	27.275,29	22.729,41
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**44.634,72**	**44.663,29**	**44.467,11**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **44.588,38**

Divergenza: 0,44% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 1.087,52 = **44.588,32**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.588,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.588,32**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o

certificazioni in genere;

- la mancanza di Agibilità e le opere non concluse devono intendersi comprese nel valore finale dell'unità immobiliare;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- Tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- Prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l’allaccio di tutti gli impianti condominiali e
relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

N.B.: LA MANCANZA DI AGIBILITA' POTREBBE ESSERE MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	102,31	2,00	261.397,73	261.397,73
B	box singolo	41,00	0,00	44.588,32	44.588,32
				305.986,05 €	**305.986,05 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 305.986,05**

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:	**€. 86,05**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 305.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **92,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da ampio balcone, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, e due camere.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: giardino condominiale Sud: a.u. Ovest: a.u. - vano scala comunale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

A.1 **cantina**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

B
due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: ente comune
- foglio 12 particella 711 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**132,61 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,88 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 278.024,95**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 278.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca

risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83..
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il

20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.380,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.323,00**

Ulteriori avvertenze:

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750

appartamento sub. 19 - mill. 29,03

box sub. 34 - mill. 6,09

box sub. 35 - mill. 7,09

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

APE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole oconcorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1,

trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o

decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

appartamento:

-manca la fine lavori, e l'agibilità.

Si dovrà depositare **CILA** per opere di completamento e la Segnalazione **Certificata Agibilità** con le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si rileva che mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti già eseguiti.

box:

-diversa dimensione delle basculanti

-l'altezza interna è di mt. 2.70 anzichè mt. 2.40

- In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali dei box e delle cantine sono indicate le altezze errate.

Dovranno essere variate le planimetrie catastali con riportate le altezze corrette.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **92,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano primo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da ampio balcone, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, e due camere.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: giardino condominiale Sud: a.u. Ovest: a.u. - vano scala comunale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	ottimo
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in palazzina del 2016 finito al rustico.

E stato posato il riscaldamento a pavimento centralizzato e il collettore solo parzialmente. Non risulta il collaudo della messa in pressione dell'impianto, o se è stato realizzato lo shok termico.

Mancano tutti i pavimenti interni, i rivestimenti del bagno e della cucina.

Non sono stati posati i sanitari (sono montate le staffe, le cassette ma non è noto quali sanitari sono previsti); mancano tutte le rubinetterie è stato posato solo il corpo incasso del miscelatore della doccia (non è noto quale miscelatore è previsto).

L'impianto elettrico è solo predisposto, dovrà essere realizzato l'infilaggio, frutti, placche e tutto il quadretto elettrico. Non è presente il punto luce a soffitto ma a parete.

L'impianto di condizionamento solo predisposto.

Mancano le porte interne, sono posati solo i falsitelai.

I serramenti sono dotati di griglie di areazione, (non sono note le caratteristiche tecniche e il funzionamento). Nei bagni e cotture sono presenti macchine di ventilazione puntuali di cui non si conoscono le caratteristiche e il funzionamento. Gli scuri delle finestre e porte finestre sono da revisionare.

Mancano gli allacciamenti alle utenze.

L'immobile è dotato di impianto solare termico e fotovoltaico deliberato e realizzato recentemente dal condominio di cui non è nota la potenza.

La climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria sono condominiali con Pompa di calore elettrica e Generatore a combustione.

soggiorno con angolo cottura di c.ca mq. 26,74

disimpegno di c.ca mq. 9,51

bagno cieco dotato di allacci per la lavatrice, lavabo, w.c. di c.ca mq. 3,64

camera di c.ca mq. 14,00

camera di c.ca mq. 10,94

bagno (con predisposizione doccia e vasca) di c.ca mq. 7,20

balcone di c.ca mq. 18,71

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CLASSE ENERGETICA:

[105.20 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10802100014317 registrata in data 12/05/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
balconi	18,71	x	30 %	=	5,61
Totale:	**105,71**				**92,61**

ACCESSORI:

cantina.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	**3,50**				**0,88**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi al rustico, cantina al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 238.000,00 pari a 2.479,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al secondo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano forniturae posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 261.700,00 pari a 2.540,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al primo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano fornitura e posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo MCA

Al fine della determinazione del valore di mercato sono state condotte una serie di analisi di mercato, in particolare:

-è stata eseguita un'indagine di mercato nella zona per ricavare i prezzi medi di appartamenti nuovi in classe A3/A4 che in media oscillano tra €/mq. 2.950 e i € 3.300;

- accertato che nella zona non sono presenti pubblicità immobiliari relative ad immobili di classe B, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire un'indagine di mercato sulle compravendite della sola palazzina di via Adda 44;

-sono state esaminate tutte le compravendite delle unità immobiliari finite nel 2016 e compravendute nel 2017 (senza fotovoltaio e solare termico, esclusi i tre comparabili sotto riportati). La media di tutti i valori dichiarati negli atti (di unità immobiliari finite) è di €/mq. 2.653 con valori variabili pattuite in fase preliminare o allo stato avanzamento di costruzione del fabbricato;

-sono stati utilizzati i tre comparabili sotto riportati che si riferiscono ad unità immobiliari vendute al rustico nel 2017 e 2021 e che il valore dichiarato nel 2021 era uguale a quello richiesto nel 2017.

-è stato accertato che il divario reale tra classe A e Classe B si attesta su un coefficicente differenziale il 4%-6% mentre la vetustà del fabbricato è dell'1% dopo il quinto anno di anzianità.

-sono stati applicati i coefficienti di mertio e di vetustà rispetto al nuovo di classe A il valore dichiarato è congruo senza aggiustamenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	238.000,00	261.700,00	245.000,00
Consistenza	93,49	96,00	103,00	98,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	108,00
Prezzo unitario	-	2.479,17	2.540,78	2.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.479,17	2.479,17	2.479,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		238.000,00	261.700,00	245.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.222,71	-23.576,88	-11.181,04
Prezzo corretto		**231.777,29**	**238.123,13**	**233.818,96**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**234.573,12**
Divergenza:			2,66%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,61	x	2.509,07	=	**232.364,97**
Valore superficie accessori:	0,88	x	2.509,07	=	**2.207,98**
					234.572,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.572,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.572,95**

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: ente comune
- foglio 12 particella 711 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: a.u. Ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

due box singoli di c.ca mt. 3,75x5,20 e 4,20x 5,20 ciascuno con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 41,34

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	19,00	x	100 %	=	19,00
box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**40,00**				**40,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	40,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47

coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		25.002,35	26.138,82	21.592,94
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**43.498,25**	**43.526,82**	**43.330,64**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.451,91**

Divergenza: 0,45% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 1.086,30 = **43.452,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.452,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.452,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o

certificazioni in genere;

- la mancanza di Agibilità e le opere non concluse devono intendersi comprese nel valore finale dell'unità immobiliare;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima;

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- Tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- Prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.
- Non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l’allaccio di tutti gli impianti condominiali e
relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

N.B.: LA MANCANZA DI AGIBILITA' POTREBBE ESSERE MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	92,61	0,88	234.572,95	234.572,95
B	box singolo	40,00	0,00	43.452,00	43.452,00
				278.024,95 €	**278.024,95 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 278.024,95**

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:	**€. 24,95**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 278.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **92,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano secondo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da ampio balcone, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, e due camere.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 2
  Coerenze: Nord: a.u. Est: giardino condominiale Sud: a.u. Ovest: a.u. - vano scala comunale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

A.1 **cantina**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

B
due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.I

dentificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: a.u.
- foglio 12 particella 711 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**125,61 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,88 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 270.069,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 270.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca

risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il

20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.395,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.340,00**

Ulteriori avvertenze:

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750

appartamento sub. 22 - mill. 28,97

box sub. 40 - mill. 5,62

box sub. 41 - mill. 5,62

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

APE: In relazione all'APE: secondo le disposizioni del D.G.R.18546.2019 art.3.4 lett. c : l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energatica resta esclusa per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti procedure esecutive singole oconcorsuali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1,

trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o

decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

appartamento:

- manca la fine lavori, e l'agibilità.

-Si dovrà depositare **CILA** per opere di completamento e la Segnalazione **Certificata Agibilità** con le dichiarazioni di conformità degli impianti.

-Si rileva che mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti già eseguiti.

box:

-diversa dimensione delle basculanti

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali dei box e delle cantine sono indicate le altezze errate.

Dovranno essere variate le planimetrie catastali con riportate le altezze corrette.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **92,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
Appartamento al rustico (privo di abitabilità), posto al piano secondo con ascensore composto da: soggiorno con angolo cottura, servito da ampio balcone, disimpegno, due bagni di cui uno cieco, e due camere.

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

- foglio 12 particella 711 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: 2
  Coerenze: Nord: a.u. Est: giardino condominiale Sud: a.u. Ovest: a.u. - vano scala comunale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso

tangenziale distante Km 2 nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media
panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: ottimo
luminosità: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in palazzina del 2016 finito al rustico.

E stato posato il riscaldamento a pavimento centralizzato e il collettore solo parzialmente. Non risulta il collaudo della messa in pressione dell'impianto, o se è stato realizzato lo shok termico.

Mancano tutti i pavimenti interni, i rivestimenti del bagno e della cucina.

Non sono stati posati i sanitari (sono montate le staffe, le cassette ma non è noto quali sanitari sono previsti); mancano tutte le rubinetterie è stato posato solo il corpo incasso del miscelatore della doccia (non è noto quale miscelatore è previsto).

L'impianto elettrico è solo predisposto e parzialmente infilato, dovrà essere realizzato l'infilaggio, frutti, placche e tutto il quadretto elettrico. Non è presente il punto luce a soffitto ma a parete.

L'impianto di condizionamento solo predisposto.

Mancano le porte interne, sono posati solo i falsitelai.

I serramenti sono dotati di griglie di areazione, (non sono note le caratteristiche tecniche e il funzionamento). Nei bagni e cotture sono presenti macchine di ventilazione puntuali di cui non si conoscono le caratteristiche e il funzionamento. Gli scuri delle finestre e porte finestre sono da revisionare.

Mancano gli allacciamenti alle utenze.

L'immobile è dotato di impianto solare termico e fotovoltaico deliberato e realizzato recentemente dal condominio di cui non è nota la potenza.

La climatizzazione invernale e l'acqua calda sanitaria sono condominiali con Pompa di calore elettrica e Generatore a combustione.

L'appartamento è così distribuito:

soggiorno con angolo cottura di c.ca mq. 26,74

disimpegno di c.ca mq. 9,51

bagno cieco dotato di allacci per la lavatrice, lavabo, w.c. di c.ca mq. 3,64

camera di c.ca mq. 14,00

camera di c.ca mq. 10,94

bagno (con predisposizione doccia e vasca) di c.ca mq. 7,20

balcone di c.ca mq. 18,71

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CLASSE ENERGETICA:

B

[76.00 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 10802100014617 registrata in data 12/05/2017

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
balconi	18,71	x	30 %	=	5,61
Totale:	**105,71**				**92,61**

ACCESSORI:

cantina.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corridoio comune Sud: a.u. Ovest: a.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,50	x	25 %	=	0,88
Totale:	**3,50**				**0,88**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: appartamento posto al piano primo di tre locali oltre servizi al rustico, cantina al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 238.000,00 pari a 2.479,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al secondo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano forniturae posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 261.700,00 pari a 2.540,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento posto al primo piano al rustico di tre locali oltre servizi e cantina (mancano fornitura e posa pavimenti e rivestimenti, porte interne, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico)

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 245.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo MCA

Al fine della determinazione del valore di mercato sono state condotte una serie di analisi di mercato, in particolare:

-è stata eseguita un'indagine di mercato nella zona per ricavare i prezzi medi di appartamenti nuovi in classe A3/A4 che in media oscillano tra €/mq. 2.950 e i € 3.300;

- accertato che nella zona non sono presenti pubblicità immobiliari relative ad immobili di classe B, pertanto si è ritenuto opportuno eseguire un'indagine di mercato sulle compravendite della sola palazzina di via Adda 44;

-sono state esaminate tutte le compravendite delle unità immobiliari finite nel 2016 e compravendute nel 2017 (senza fotovoltaio e solare termico, esclusi i tre comparabili sotto riportati). La media di tutti i valori dichiarati negli atti (di unità immobiliari finite) è di €/mq. 2.653 con valori variabili pattuite in fase preliminare o allo stato avanzamento di costruzione del fabbricato;

-sono stati utilizzati i tre comparabili sotto riportati che si riferiscono ad unità immobiliari vendute al rustico nel 2017 e 2021 e che il valore dichiarato nel 2021 era uguale a quello richiesto nel 2017.

-è stato accertato che il divario reale tra classe A e Classe B si attesta su un coefficicente differenziale il 4%-6% mentre la vetustà del fabbricato è dell'1% dopo il quinto anno di anzianità.

-sono stati applicati i coefficienti di mertio e di vetustà rispetto al nuovo di classe A il valore dichiarato è congruo senza aggiustamenti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	238.000,00	261.700,00	245.000,00
Consistenza	93,49	96,00	103,00	98,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	108,00
Prezzo unitario	-	2.479,17	2.540,78	2.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.479,17	2.479,17	2.479,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		238.000,00	261.700,00	245.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.222,71	-23.576,88	-11.181,04
Prezzo corretto		**231.777,29**	**238.123,13**	**233.818,96**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**234.573,12**
Divergenza:			2,66%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,61	x	2.509,07	=	**232.364,97**
Valore superficie accessori:	0,88	x	2.509,07	=	**2.207,98**
					234.572,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 234.572,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 234.572,95**

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

due box singoli a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale totale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.I

dentificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: a.u.
- foglio 12 particella 711 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Adda 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

due box singoli di c.ca mt. 2,80 x 6,00 ciascuno con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 33,60

Non funziona l'illuminazione, non è nota la motivazione.

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	16,50	x	100 %	=	16,50
box	16,50	x	100 %	=	16,50
Totale:	**33,00**				**33,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	33,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47

coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		17.047,06	18.183,53	13.637,65
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**35.542,96**	**35.571,53**	**35.375,35**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **35.496,61**

Divergenza: 0,55% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 1.075,65 = **35.496,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.496,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.496,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o

certificazioni in genere;

- la mancanza di Agibilità e le opere non concluse devono intendersi comprese nel valore finale dell'unità immobiliare;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- Tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- Prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.
- Non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l’allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

N.B.: LA MANCANZA DI AGIBILITA' POTREBBE ESSERE MOTIVO OSTATIVO DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SUL LIBERO MERCATO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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	92,61	0,88	234.572,95	234.572,95
B	box singolo	33,00	0,00	35.496,45	35.496,45
				270.069,40 €	**270.069,40 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 270.069,40**

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:	**€. 69,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 270.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**19,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.585,96**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 162,00**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**6,13**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 274,00**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-diversa dimensione delle basculanti

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: corsello comune Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 2,90 x 6,48 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 18,79

Non funziona l'illuminazione, non è nota la motivazione.

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	**19,00**				**19,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al

confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	19,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		1.136,47	2.272,94	-2.272,94
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**19.632,37**	**19.660,94**	**19.464,76**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **19.586,02**

Divergenza:			1,00%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,00	x	1.030,84	=	**19.585,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 19.585,96**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 19.585,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.
- Non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	19,00	0,00	19.585,96	19.585,96
				19.585,96 €	**19.585,96 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria

Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 19.585,96**

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:	**€. 85,96**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: vano scala comune Ovest: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**21,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.858,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 177,60**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**6,71**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 300,17**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-diversa dimensione delle basculanti

-altezza mt 2,70 anzichè mt. 2,40

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: corsello comune Sud: vano scala comune Ovest: corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 4,01 x 5,20 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 20,85

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**21,00**				**21,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	21,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		3.409,41	4.545,88	0,00
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30

Prezzo corretto	**21.905,31**	**21.933,88**	**21.737,70**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**21.858,96**
Divergenza:			0,89%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	1.040,90	=	**21.858,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.858,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.858,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

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

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	21,00	0,00	21.858,90	21.858,90
				21.858,90 €	**21.858,90 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n.

69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo,

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:	**€. 21.858,90**

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:	**€. 58,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.313,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 150,00**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**5,67**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 253,00**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzaizone impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzaizone impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259

(protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo,

rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-diversa dimensione delle basculanti

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 3,20 x 5,40 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 17,28

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	**17,00**				**17,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al

confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	17,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.136,47	0,00	-4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**17.359,43**	**17.388,00**	**17.191,82**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.313,08**

Divergenza:			1,13%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.018,42	=	**17.313,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 17.313,14**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 17.313,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	17,00	0,00	17.313,14	17.313,14
				17.313,14 €	**17.313,14 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate

il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 17.313,14**

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:	**€. 13,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.313,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota

Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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:	**€. 150,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 253,00**
Millesimi condominiali:	**5,67**

Ulteriori avvertenze:

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn.

37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base

della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-diversa dimensione delle basculanti

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 3,20 x 5,40 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 17,28

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	**17,00**				**17,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	17,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.136,47	0,00	-4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30

Prezzo corretto	**17.359,43**	**17.388,00**	**17.191,82**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**17.313,08**
Divergenza:			1,13%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.018,42	=	**17.313,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.313,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.313,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato.
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

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

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	17,00	0,00	17.313,14	17.313,14
				17.313,14 €	**17.313,14 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione

residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 17.313,14**

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:	**€. 13,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.313,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni artico

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 150,00**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**5,67**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 253,00**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-diversa dimensione delle basculanti

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: a.u. Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 3,20 x 5,40 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 17,28

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	**17,00**				**17,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al

confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	17,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.136,47	0,00	-4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**17.359,43**	**17.388,00**	**17.191,82**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.313,08**

Divergenza:			1,13%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.018,42	=	**17.313,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.313,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.313,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	17,00	0,00	17.313,14	17.313,14
				17.313,14 €	**17.313,14 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai

nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 17.313,14**

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:	**€. 13,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**21,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.858,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 186,00**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**7,04**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 314,00**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-l'apertura è stata ristretta con muratura ed è stata posata la basculante di larghezza ridotta rispetto allo stato autorizzato

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: a.u. Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 4,00 x 5,40 con basculante larga c.ca mt. 3,28 in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 21,60

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**21,00**				**21,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	21,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		3.409,41	4.545,88	0,00
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**21.905,31**	**21.933,88**	**21.737,70**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			**21.858,96**
Divergenza:	0,89%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	1.040,90	=	**21.858,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 21.858,90**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 21.858,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente

richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	21,00	0,00	21.858,90	21.858,90
				21.858,90 €	**21.858,90 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate

il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 21.858,90**

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:	**€. 58,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: scala esterna comune Sud: corsello comune Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**22,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.995,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 255,50**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**8,52**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 381,17**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259

(protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo,

rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

La mancanza dell'agibilità potrebbe essere motivo ostativo per la commerciabilità dell'immobile.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-in prossimità della basculante l'altezza del è mt. 2,70 anzichè mt. 2,40.

-diverse dimensioni della basculante

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 61,36 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: terrapieno Est: scala esterna comune Sud: corsello comune Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 6,00 x 3,65 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 21,90

il box è dotato di illuminazione

Si segnala che una porzione del lato confinante con la scala esterna è stato realizzato in blocchetti di cemento e sono evidenti segni di umidità/infiltrazioni.

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	22,00	x	100 %	=	22,00

Totale:	**22,00**				**22,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	22,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		4.545,88	5.682,35	1.136,47

coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto	**23.041,78**	**23.070,35**	**22.874,17**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**22.995,44**
Divergenza:			0,85%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	22,00	x	1.045,25	=	**22.995,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 22.995,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 22.995,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, di sezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata

e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

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

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	22,00	0,00	22.995,50	22.995,50
				22.995,50 €	**22.995,50 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente

in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 22.995,50**

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:	**€. 95,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 22.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: locale tecnico comune Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**25,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.404,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.400,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 194,53**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**7,35**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 328,81**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-in prossimità della basculante l'altezza del è mt. 2,70 anzichè mt. 2,40.

-diverse dimensioni della basculante

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: locale tecnico comune Est: terrapieno Sud: a.u. Ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 4,30 x 5,90 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 25,37

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	**25,00**				**25,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	25,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		7.955,29	9.091,76	4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**26.451,19**	**26.479,76**	**26.283,58**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**26.404,85**
Divergenza:			0,74%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,00	x	1.056,19	=	**26.404,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 26.404,75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 26.404,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente

richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	25,00	0,00	26.404,75	26.404,75
				26.404,75 €	**26.404,75 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate

il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 26.404,75**

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:	**€. 4,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 26.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: scala esterna comune Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**21,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.858,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 189,52**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**7,16**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 320,34**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-in prossimità della basculante l'altezza del è mt. 2,70 anzichè mt. 2,40.

-diverse dimensioni della basculante

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: scala esterna comune Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 6,00 x 3,56 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 21,36

il box è dotato di illuminazione

Si segnala che una porzione del lato confinante con la scala esterna è stato realizzato in blocchetti di cemento e sono evidenti segni di umidità/infiltrazioni.

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	**21,00**				**21,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	21,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		3.409,41	4.545,88	0,00
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30

Prezzo corretto	**21.905,31**	**21.933,88**	**21.737,70**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**21.858,96**
Divergenza:			0,89%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,00	x	1.040,90	=	**21.858,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.858,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.858,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

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

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	21,00	0,00	21.858,90	21.858,90
				21.858,90 €	**21.858,90 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione

residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 21.858,90**

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:	**€. 58,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 21.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**20,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.722,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.700,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A., contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 179,20**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**6,77**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 302,88**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-in prossimità della basculante l'altezza del è mt. 2,70 anzichè mt. 2,40.

-diverse dimensioni della basculante

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 3,40 x 6,00 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 20,40

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	**20,00**				**20,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	20,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		2.272,94	3.409,41	-1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**20.768,84**	**20.797,41**	**20.601,23**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**20.722,49**
Divergenza:			0,94%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,00	x	1.036,12	=	**20.722,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 20.722,40**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 20.722,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente

richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	20,00	0,00	20.722,40	20.722,40
				20.722,40 €	**20.722,40 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudictario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate

il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 20.722,40**

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:	**€. 22,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.313,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A., contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 156,15**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**5,90**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 263,94**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259

(protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti - all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo,

rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

-diverse dimensioni della basculante

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 2,94 x 6,00 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 17,64

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	**17,00**				**17,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al

confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	17,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.136,47	0,00	-4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**17.359,43**	**17.388,00**	**17.191,82**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.313,08**

Divergenza:			1,13%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.018,42	=	**17.313,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 17.313,14**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 17.313,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	17,00	0,00	17.313,14	17.313,14
				17.313,14 €	**17.313,14 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai

nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 17.313,14**

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:	**€. 13,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **box singolo** a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.313,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/09/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti di provenienza.

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 19/11/2010 a firma di notaio Arturo Brienza ai nn. 36645/15194 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Agenzia delle Entrate - Servizio si Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 143198/33805, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. A R.L. con sede in Milano, contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A..
Importo ipoteca: 10.940.000,00.
Importo capitale: 5.470.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sull'area originariamente censita al catasto terreni del Comune di Concorezzo, col fg. 12, mappale 652; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 27 luglio 2017 ai nn. 95420/16408 (atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 5 al lotto n. 1 (Quota Capitale Euro 155.000,00, Quota Ipoteca Euro 310.000,00), il sub. 63 al lotto 2 (Quota Capitale Euro 230.000,00, Quota Ipoteca Euro 460.000,00, che comprende anche il sub. 6 estraneo alla certificazione), il sub. 64 al lotto 3 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 7 estraneo alla certificazione), i subb. 8 e 83 al lotto 4 (Quota Capitale Euro 275.000,00, Quota Ipoteca Euro 550.000,00), il sub. 67 al lotto 14 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 18 estraneo alla certificazione), i subb. 19 e 68 al lotto 15 (Quota Capitale Euro 225.000,00, Quota Ipoteca Euro 450.000,00), il sub. 22 al lotto 18 (Quota Capitale Euro 240.000,00, Quota Ipoteca Euro 480.000,00, che comprende anche il sub. 74 estraneo alla certificazione), il sub. 26 al lotto 22 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 27 al lotto 23 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 28 al lotto 24 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 29 al lotto 25 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 31 al lotto 26 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 33 al lotto 27 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 34 al lotto 28 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 35 al lotto 29 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 37 al lotto 31 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 39 al lotto 33 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 40 al lotto 34 (Quota Capitale Euro 14.400,00,

Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 41 al lotto 35 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00), il sub. 46 al lotto 38 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 47 al lotto 39 (Quota Capitale Euro 19.200,00, Quota Ipoteca Euro 38.400,00), il sub. 49 al lotto 40 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 50 al lotto 41 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 55 al lotto 43 (Quota Capitale Euro 17.600,00, Quota Ipoteca Euro 35.200,00), il sub. 58 al lotto 45 (Quota Capitale Euro 20.000,00, Quota Ipoteca Euro 40.000,00), il sub. 59 al lotto 46 (Quota Capitale Euro 16.000,00, Quota Ipoteca Euro 32.000,00), il sub. 60 al lotto 47 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00) e il sub. 62 al lotto 48 (Quota Capitale Euro 14.400,00, Quota Ipoteca Euro 28.800,00); Nota.3) si precisa che la suddetta formalità, in forza del sopracitato atto in data 11 luglio 2017 nn. 7874/5748 di rep. a rogito del Notaio P. Bottini (debitamente registrato, annotato a margine dell'ipoteca con nota in data 27 luglio 2017 ai nn. 95421/16409), è stata cancellata dai subalterni 1, 2, 3 e 4;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo del 19/07/2016 TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 41 di repertorio, trascritta il 22/06/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 75549/48684, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza , derivante da Decreto di ammissione Concordato preventivo.
Nota: la predetta formalità grava altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, nonché gli immobili già censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concorezzo col foglio 12, particella 711, subalterni 2, 3, 4, 5, 8, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 46, 47, 49, 50, 55, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67, 68 e 83.
OSSERVAZIONI: 1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo, stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062); Nota.) con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 00563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 19/11/2024 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 231/2024 di repertorio, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A , contro REDAELLI COSTRUZIONI S.P.A. con sede in Monza

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: **€. 161,18**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	**6,09**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 272,46**

Riparto spese condominiali preventivo gestione 01/07/2025-30/06/2026

Millesimi sono stati tratti dal Regolamento di Condominio allegato alla prima compravendita Notaio Bottini del 11/07/2017 rep. 7876/5750.

Si rileva che il 30/11/2025 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto fotovoltaico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

Si rileva che il 15/12/2024 è scaduta l'ultima rata per realizzazione impianto solare termico di cui non è stato specificato il dettaglio a carico dell'unità stimata.

A consuntivo potranno essere emesse eventuali successive rate.

" Vengono costituite con il presente atto tutte le servitù reciproche corrispondenti allo stato di fatto dei beni compravenduti, con particolare riferimento alle servitù di veduta ed a quelle relative alle condutture ed alle opere necessarie alle forniture di pubblici servizi.
Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e/o riparazione di impianti nella proprietà esclusiva. Il condomino non può rifiutare l'accesso alla proprietà esclusiva per tutte quelle riparazioni che si rendessero necessarie per la salvaguardia delle parti comuni e altrui nonché per la loro manutenzione, con diritto alla rimessione in pristino.

Le verniciature, le riparazioni e le manutenzioni in genere degli elementi esterni dei fabbricati quali canali, gronde, tende, serramenti e tapparelle, intonaci, pluviali, cancelli e cancellate, recinzioni in genere, dovranno essere eseguite di comune accordo mantenendo un unico carattere."

Per l'identificazione e uso delle parti comuni, e millesimi di proprietà si rimanda al Regolamento di Condominio allegato.

NON è NOTO SE IL CONDOMINIO SIA IN POSSESSO DEL CPI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

REDAELLI COSTRUZIONI SPA
per la quota di 1/1, in forza di Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Segretario Comunale Michele Boccella ai nn. 198194/130062 di repertorio.
198195/130063, 198196/130064 e 198197/130065, portante fra l'altro Convenzione Urbanistica e trasferimento di aree) e successiva edificazione; Nota.1) si precisa che in dipendenza del sopracitato atto la Società Redaelli Costruzioni Spa., ha acquisito dal Comune di Concorezzo, con sede in Concorezzo, fra l'altro, un'area allora distinta a parte del mappale 652; Nota.2) con atto di redistribuzione e ricomposizione fondiaria del 17 dicembre 2008 nn. 35422/14204 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (registrato a Milano 3 il 23 dicembre 2008 al n. 33765 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2008 ai nn. 202646/132805), sono stati costituiti, fra l'altro, i lotti urbanistici EL3 e EL4, con mq. 1914 di SLP con destinazione residenziale libera sull'area al mappale 652 del foglio 12; Nota.3) con frazionamento presentato all'UTE di Milano in data 20 febbraio 2012 al n. 110102 (pratica n. MI0110102) l'area al mappale 652 è stata frazionata nei mappali 711, di are 21.90 e 712, di are 5.56; Nota.4) con atto di identificazione catastale in data 21 marzo 2012 nn. 37723/16067 di rep. del Notaio Arturo Brienza debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 26 marzo 2012 ai nn. 31405/21277), è stata identificata l'area oggetto di cessione dal Comune di Concorezzo alla Società Redaelli Costruzioni Spa, identificandola, fra l'altro, con il mappale 711 del

foglio 12, di are 21.90; Nota.5) in data 13 ottobre 2015 è stato presentato il tipo mappale n. 667259 (protocollo n. MI0667259) col quale è stato inserito in mappa il fabbricato residenziale al mappale 711 del foglio 12, a cinque piani fuori terra e un piano interrato, il tutto denunciato all'U.T.E. di Milano con schede presentate in data 29 dicembre 2016 al n. 4223 (pratica n. MI0721475), costituito da 21 unità abitative, da 37 autorimesse e da 21 cantine, oltre alle parti comuni, identificate col sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni, costituito da: giardino, vialetti pedonali, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, scivolo e corsello coperto, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia), col sub. 2 (sala assemblee) e subb. 3 e 4 (depositi cicli); Nota.6) si precisa che il Condominio è retto dal Regolamento che trovasi allegato sotto la lettera A, con le annesse tabelle millesimali, all'atto in data 11 luglio 2017 n. 7876/5750 di rep. a rogito del Notaio Paola Bottini (registrato a Monza il 13 luglio 2017 al n. 19923 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 13 luglio 2017 ai nn. 87454/56353), con la precisazione che per una migliore identificazione delle singole unità immobiliari, delle aree a giardino e delle parti comuni, si è fatto espresso riferimento alla planimetria generale (elaborato planimetrico) allegata sotto la lettera B al predetto atto, nella quale sono individuati tutti i piani del fabbricato e risultano indicate con i subalterni 1, 2, 3 e 4 le parti comuni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Comune di Concorezzo per la quota di 1/1, in forza di compravendita (fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 19/05/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Pambianco ai nn. 69478/12665 di repertorio, trascritto il 13/06/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 55841/38006.
Successivo atto di identificazione catastale in data 7 novembre 2003 nn. 78640/17270 di rep. del medesimo Notaio M.A. Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144). N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.
Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che segue (Cap. 7.1).
Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato.
La mancata regolarizzazione delle difformità e/o criticità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.
Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 146/12**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di realizzazione di edificio residenziale in edilizia libera composto da 21 appartamenti -

all'interno del comparto 8 - EL 3 - EL4, presentata il 09/10/2012 con il n. 21693 di protocollo, rilasciata il 07/12/2012.
Comunicazione di Inizio Lavori a partire dal 19/12/2012 depositata il 17/12/2012 prot. 26675

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 146/12 - var 1**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA - P.I. 02101450969, per lavori di variante al Permesso di Costruire p.e. 146/2012, presentata il 26/10/2015 con il n. 21192 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità parziale (sono escluse le unità immobiliari al rustico di cui ai sub. 5,8,18,19,22 **N. SCA 13/AG/2017**, intestata a REDAELLI COSTRUZIONI SPA, per lavori di realizzazione di edificio residenziale come da p.e. 146/P/2012 prot. 21693 del 09/10/2012 - p.e. 146/12-1 prot. 21192 del 26/10/2015 -, presentata il 04/07/2017 con il n. 12900-12903 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 Mappa 9-10-11-12-13-14-24 e 25 oltre alle parti comuni identificate dal sub 1 al sub 4, alle unità immobiliari ad uso autorimessa al piano interrato identificate dal sub. 26 al sub. 62 e ai locali cantina identificati dal sub. 63 al sub. 83 .
Comunicazione di fine lavori parziale relativa alle predette pratiche in data 03/07/2017 prot. 12892 del 04/07/2017 certificato di Collaudo Statico delle opere strutturali. depositato il 13/10/2014 prot. 20626 Attestazione di concretizzazione dell'Agibilità e chiusura del procedimento prot.4174 del 25/02/2026

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona G - Piani Attuativi in itinere e/o decaduti (NdA art. 8). Norme tecniche di attuazione ed indici:
perimetro del TUC (Tessuto Urbano Consolidato NdA art. 13)

Convenzione Urbanistica, relativa al P.I.I. - Programma Integrato di Intervento - Comparto 8, a favore del COMUNE DI CONCOREZZO ed a carico delle Società " Impresa Edile Bertolazzi Srl " con sede in Concorezzo e " Redaelli Costruzioni Spa " con sede in Monza e dei Signori Casiraghi Maria Grazia, nata a Concorezzo il 22 giugno 1957, Casiraghi Pierluigi, nato a Concorezzo il 14 luglio 1948, Riva Ermelinda, nata a Concorezzo il giorno 1 ottobre 1939, Riva Franco, nato il giorno 11 luglio 1941, Riva Ornella Maria, nata a Concorezzo il 20 giugno 1946, Riva Renzo, nato a Concorezzo il 15 settembre 1943 ed a carico del Comune di Concorezzo , stipulata con atto in data 12 dicembre 2008 n. 2044 di rep. del Segretario Comunale Dr. Boccella Michele (registrata a Vimercate il 23 dicembre 2008 al n. 58 serie 1V, trascritta a Milano 2 il 19 dicembre 2008 ai nn. 198194/130062);
Con atti in data 19 dicembre 2011 n. rep. 2287 del Segretario Comunale (trascritto a Milano 2 il 30 dicembre 2011 ai nn. 150801/93234), in data 15 ottobre 2013 n. rep. 2330 (trascritto a Milano 2 il giorno 8 novembre 2013 ai nn. 100563/69356) e con atto in data 14 novembre 2017 nn. 23528/10962 di rep. del Notaio Fabio Diaferia (debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 27 novembre 2017 ai nn. 143027/92118), la convenzione sopracitata è stata integrata e modificata in alcuni articoli.

.
NOTA IMPORTANTE: LE INFORMAZIONI SOTTO RIPORTATE SONO DA CONSIDERARSI PARZIALI E CON FINALITÀ MERAMENTE INDICATIVE E RIFERITE AL MOMENTO DELLA STIMA. SI RACCOMANDA L'INTERESSATO ALLA CONSULTAZIONE INTEGRALE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.

N.B.: non sono state eseguite verifiche edilize/catastali/impiantistiche delle parti condominiali né è stata verificata la sagoma dell'immobile e le distanze dai confini

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-lievi difformità delle dimensioni in particolare è stata rilevata la larghezza di mt. 2,91 anzichè 3,03

-diverse dimensioni della basculante

In generale sono state rilevate lievi difformità delle dimensioni ma rientranti nelle tolleranze costruttive

Si rileva inoltre che le altezze del piano interrato sono variabili e in alcuni punti non corrispondono a quanto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

nelle planimetrie catastali sono indicate le altezze errate.

Dovrà essere variata la planimetria catastale con riportata l'altezza corretta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CONCOREZZO VIA ADDA 44

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CONCOREZZO VIA ADDA 44, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (REDAELLI COSTRUZIONI SPA)
box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 711 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 50,20 Euro, indirizzo catastale: VIA ADDA, 44, piano: S1
  Coerenze: Nord: corsello comune Est: a.u. Sud: terrapieno Ovest: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano - Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media
ospedale	nella media
municipio	mediocre
centro sportivo	mediocre
asilo nido	nella media
scuola per l'infanzia	scarso

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 15.8	al di sotto della media
autobus distante mt. 650	al di sotto della media
ferrovia distante km 7.6	scarso
tangenziale distante Km 2	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

box singolo di c.ca mt. 2,91 x 6,00 con basculante in lamiera preverniciata e pavimento al quarzo per un totale di c.ca mq 17,46

il box è dotato di illuminazione

Completa la proprietà:

- i beni comuni non censibili di cui al fg. 12 part. 711 sub. 1 costituiti da giardino, vialetti, pilotis, vani scale con ascensore, corridoio a piano interrato, rampa carrabile e corsello box, locali tecnici impianti condominiali, locale immondizia.

- I beni comuni censibili di cui:

- fg. 12 part. 711 sub. 701 PT: sala assemblee
- fg. 12 part. 711 subb. 702 e 703 PT: depositi cicli.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	**17,00**				**17,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.551,00 pari a 1.141,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/10/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Box singolo posto al piano interrato

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.320,00 pari a 1.136,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: box dppio

Indirizzo: via Adda 44

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.153,00 pari a 1.150,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo applicato è il Market Comparison Approach (MCA) basato sull'analisi comparativa di beni simili venduti dal 2017 al 2022.

Sono state selezionate compravendite di unità immobiliari ubicate nel medesimo fabbricato oggetto di stima, al fine di assicurare la massima omogeneità del campione comparativo e garantire la coerenza dei valori, così che la determinazione del più probabile valore di mercato rifletta puntualmente il medesimo contesto edilizio, tipologico e localizzativo

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale è stata individuata nella consistenza catastale.

Ai fini dell'attualizzazione e verifica di congruità del valore di compravendita, si è proceduto al

confronto tra il prezzo unitario effettivamente rilevato e le quotazioni degli Osservatori Immobiliari:

- Borsino Immobiliare: Valore minimo €/mq. 866 - Valore massimo €/mq. 1.038

- Omi: da €/mq. 800 a E/mq. 1.100

Considerato che i valori dei listini si riferiscono alla superficie lorda, si è reso necessario rapportare la superficie netta, utilizzata nella valutazione, a quella lorda..

Si è applicato pertanto un coefficiente di correzione pari al 10%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	20.551,00	19.320,00	24.153,00
Consistenza	17,00	18,00	17,00	21,00
Data [mesi]	0	66,00	109,00	58,00
Prezzo unitario	-	1.141,72	1.136,47	1.150,14
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	1,00	2,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,47	1.136,47	1.136,47
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda	10 %	2.055,10	1.932,00	2.415,30

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		20.551,00	19.320,00	24.153,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.136,47	0,00	-4.545,88
coefficiente di maggiorazione per omogeneizzare la superficie lorda		-2.055,10	-1.932,00	-2.415,30
Prezzo corretto		**17.359,43**	**17.388,00**	**17.191,82**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.313,08**

Divergenza:			1,13%	<	**5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.018,42	=	**17.313,14**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 17.313,14**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 17.313,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riserve, osservazioni e precisazioni il valore finale dell'immobile si deve intendere:

- a corpo e non a misura così come visto, comprensivo di eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia;
- comprensivo del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione/sezionamento di impianti, della eventuale non conformità degli impianti anche se presente ma non verifcabile;
- comprensivo di eventuali non conformita` urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune. Si precisa sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento. Restano escluse le parti condominiali, la verifica di sagoma, di distanze e diritti di terzi;
- comprensivo di tutte le criticità riguardanti la staticità dell'edificio, del contenimento energetico e acustico;
- l’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere;
- eventuali costi di adeguamento o di completamento/manutenzione degli impianti, disezionamenti e/o alimentazioni mancanti, di malfunzionamenti e danneggiamenti anche meccanici e delle finiture (serramenti, porte, predisposizioni sanitari, climatizzazioni, ecc.), di eventuali compartecipazioni a sanatorie condominiali, si devono comunque intendere sempre compresi nel valore immobiliare, operato in sede di stima.

Si precisa inoltre:

- Sono da intendersi comprese nei beni immobili peritati anche tutte le parti comuni;
- tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi nel valore immobiliare;
- prima dell'asta, verificare con l'UT del Comune la situazione edilizia ed urbanistica aggiornata e esistenza di eventuali ulteriori servitù non segnalate in perizia;
- i vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dal Certificato Notarile allegato;
- non è stata verificata la conformità delle opere dei VV.FF rispetto ai progetti approvati.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive relative all’unità risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Non si è proceduto alla quantificazione economica per la regolarizzazione delle criticità evidenziate nei punti 8.1 e 8.2, in quanto gli immobili assunti a comparazione presentano analoghe condizioni, già riflesse nei valori di mercato rilevati.

L'assegnatario prima dell'asta deve:
verificare con l'amministratore di Condominio, l'esistenza di eventuali servitù aggiornate o non manifestatesi nel corso della perizia, nonché l'allaccio di tutti gli impianti condominiali e relative conformità e loro normale funzionamento, eventuali spese straordinarie e quelle relative all'impianto fotovoltaico e solare termico, visionare tutti i locali oggetto di perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Concorezzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - 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
B	box singolo	17,00	0,00	17.313,14	17.313,14
				17.313,14 €	**17.313,14 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile

Patti e clausole:

le porzioni immobiliari vengono trasferite a corpo nell'attuale stato di fatto e di diritto che l'aggiudicatario dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente e con tutti i diritti, gli obblighi e le limitazioni nascenti dal regime condominiale del fabbricato così come compete alla società cedente in forza della succitata convenzione urbanistica relativa al P.I.I. - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - COMPARTO 8, stipulata in data 12 dicembre 2008 n.2044 di rep. del Segretario Comunale dr. Boccella Michele, dal Comune di Concorezzo, il quale ne era divenuto proprietario in dipendenza della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione residenziale denominato "LE ROBINIE 2" stipulata in data 19 maggio 2000 n. 69478/12665 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 7 giugno 2000 al n. 228 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 13 giugno 2000 ai nn.55840/38005 e 55841/38006) e successivo atto di identificazione catastale stipulato in data 7 novembre 2003 n. 78640/17270 di rep. Notaio Maria

Alessandra Panbianco (registrato a Vimercate il 27 novembre 2003 al n. 1312 serie 1, trascritto a Milano 2 il 3 dicembre 2003 ai nn. 175181/103144) dalla società "IMPRESA EDILE BERTOLAZZI S.R.L." con sede in Concorezzo.

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:	**€. 17.313,14**

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:	**€. 13,14**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.300,00**

data 24/09/2026

il tecnico incaricato
Rosanna Rovetta