



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

125/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LONGOBARDI ALESSANDRO

CURATORE:

Dott.ssa MAPELLI DENISE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Annita Pozzi

CF:PZZLNN77E52B729X

con studio in CARATE BRIANZA (MB) VIA VITTORIO VENETO 11

telefono: 3494414695

fax: 0362975891

email: arch.laurapozzi@gmail.com

PEC: laura.pozzi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 125/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cantina e box singolo, siti ad AGRATE BRIANZA, via LECCO, civ. 2-4, scala C, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

ingresso/soggiorno con annesso balcone, cucina con annesso altro balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno principale, bagno cieco, 2 camere doppie.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina, box singolo): ca mq **113,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 109**
- balconi: ca mq 4**

Superficie commerciale (inclusa cantina): mq **112,0****

NOTE:

*: *per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.*

***I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C; ha un'altezza interna di ca 2,90 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra, 1 interrato. Immobile costruito negli anni '70.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **21**, particella **100**, sub. **506** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro.

Indirizzo catastale: AGRATE BRIANZA, via LECCO n. 2, piano: 2-S1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento: Nord: appartamento proprietà di terzi; Est: prospetto su cortile comune, vano scala comune; Sud: vano scala comune, altro appartamento proprietà di terzi; Ovest: appartamento proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

Cantina: composta da unico vano. Altezza interna. ca 3,0 m

- superficie netta (dato desunto da rilievo in loco): di ca 6,1 Mq.
- superficie commerciale: di 1,7 Mq.

Coerenze della cantina: Nord: cantina proprietà di terzi; Est: corridoio comune; Sud: altra cantina proprietà di terzi; Ovest: terrapieno comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione sommaria:

- pareti: laterizio intonacato al rustico;
- porta: lamiera di ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- solaio: laterocemento intonacato al rustico;
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

NOTE:

- *Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti sotto-plafone all'interno della cantina.*
- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*

B

Box singolo sito ad AGRATE BRIANZA, via LECCO, civ 4, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta: unico vano di altezza interna pari a ca 2,60 m.

Superficie catastale: **17,00** mq

Descrizione sommaria:

- pareti: muratura intonacata
- porta: basculante in lamiera di ferro verniciata, apertura manuale;
- pavimento: battuto di cemento.
- solaio: c.a. a vista.
- impianto elettrico: parte sottotraccia, parte in cavi in canalina a vista.

Immobile costruito negli anni '70.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Identificazione catastale:

- box singolo: foglio **21**, particella **100**, sub. **541** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 64,97 Euro.

Indirizzo catastale: AGRATE BRIANZA, via LECCO n. 4 , piano: S1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze del box: Nord: box proprietà di terzi; Est: terrapieno comune; Sud: altro box proprietà di terzi; Ovest: corsello comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.500,00
Data della valutazione:	25/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (07/03/2024) l'immobile risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, trascritto il 30/12/2011 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 151226/93523, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 5791/2011 del 28/07/2011 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 dei BENI IN AGRATE BRIANZA:

- appartamento con cantina identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 506 (A/3)
- box singolo, identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 541 (C/6).

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.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva**, stipulata il 13/12/2005 a firma di Notaio FRANCO ROSARIO ai nn. 13098/5354 di repertorio, iscritta il 21/12/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 192507/52305, da ~~*** DATO OSCURATO ***~~ UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in MILANO (Codice fiscale: 13263030150) *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo capitale: € 190.000,00

Importo ipoteca: € 380.000,00

Durata: 20 anni

Il titolo è riferito alla quota di 1/1 dei BENI IN AGRATE BRIANZA:

- appartamento con cantina identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 506 (A/3)
- box singolo, identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 541 (C/6)

NOTA:

Debitore non datore di ipoteca: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Sentenza di fallimento**, trascritta il 01/02/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 10171/6988, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 127/2021 pubbl. il 22/10/2021.

La formalità è riferita a beni in AGRATE BRIANZA:

- appartamento con cantina identificato al NCEU al fg. **21**, mapp **100**, sub **506**;
- **box** identificato al NCEU al fg. **21**, mapp **100**, sub **541**;

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:	€. 3.350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 39.528,95
Millesimi condominiali:	26,494

Ulteriori avvertenze:

SITUAZIONE AGGIORNATA A: Marzo 2024

PERIODO GESTIONE ORDINARIA: DAL 01/01 AL 31/12

Spese ordinarie gestione in corso:

- gestione ordinaria appartamento e box (prev. 2024): **prime 3 rate da € 600,00**cad (**l'importo delle successive 3 rate**, alla data del presente elaborato, **non è ancora stato comunicato** dall'Amministratore Condominiale)

Spese insolute gestione corrente e gestioni precedenti:

- prime 2 rate gestione ordinaria 2024 appartamento+ box : € 1.200,00
- gestione ordinaria 2023 appartamento: € 3.270,29
- gestione ordinaria 2023 box : € 67,19
- gestione ordinaria 2022 appartamento : € 4.044,74
- gestione ordinaria 2022 box : € 66,70
- gestione ordinaria anni precedenti: € 30.880,03

Spese di prossima scadenza:

- 3^a rata ordinaria 2024: € 600,00 scadenza 15/05/2024
- successive 3 rate della GESTIONE ORDINARIA 2024, (l'importo, alla data della redazione del presente elaborato, non è ancora stato comunicato dall'Amministratore Condominiale)
- **NON è noto se matureranno, nelle prossime gestioni, spese straordinarie:**
 - è probabile che rimanga esclusa dall'incentivo una quota delle spese maturate per gli interventi di efficientamento, in conseguenza della riduzione dell'aliquota agevolata (dal 110% al 70%) per i lavori contabilizzati dopo il 31/12/2023. **Con i dati ad oggi messi a disposizione della scrivente, l'incidenza sull'alloggio del debitore**

dovrebbe/potrebbe impattare per ca € 1.200,00 (esclusi eventuali conguagli e/o lavori extra NON comunicati) .

- o dalla lettura dei verbali di assemblea e di relazioni tecniche risalenti al 2023, **sono emerse alcune criticità per le quali sono stati valutati o raccomandati interventi** su vani scala, frontalini e torrini, cornicioni/gronde perimetrali e, al piano Interrato, muri del corsello box, muri perimetrali dell'intercapedine cantine e centrale termica, bocche di lupo. NON v'è, ad oggi, riscontro che tali interventi siano stati deliberati o quantificati e contabilizzati come spese straordinarie.

L'onere di condurre ulteriori accertamenti al riguardo rimarrà a carico dell'aggiudicatario. Si raccomanda, AL MOMENTO DELL' AGGIUDICAZIONE, di consultare l'Amministratore di Condominio per AGGIORNARE/INTEGRARE le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

LAVORI ESEGUITI:

- nell'assemblea del 28/06/2021 è stato deliberato di procedere con lavori trainanti e trainati ai fini dell'ottenimento dell'incentivo SUPERBONUS 110%.
- A tale scopo si è tenuta un'assemblea straordinaria, in data 12/07/2021, nella quale si sono esaminati i preventivi ed è stata affidata alla Società La Cascina Costruzioni Srl la predisposizione di uno studio di fattibilità, poi redatto nel Maggio 2022.
- **A partire da Luglio 2022, sono state attivate le procedure ed effettuati lavori per l'efficientamento delle parti comuni** del Condominio e di alcune unità private (NON quella oggetto di procedura), usufruendo degli incentivi connessi al Superbonus 110%. In particolare, limitatamente alle parti comuni:
 - o **cappotto termico** del fabbricato e relative opere di finitura con rivestimento di facciata in piastrelle di gres
 - o **sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria** ,
 - o **installazione di impianto fotovoltaico e relative batterie di accumulo.**

Secondo l'informativa inviata dal D.L. (Direttore Lavori) il 07/03/2024:

"alla data della contabilità relativa al 2° SAL, redatta in data 29.12.2023, e relativa Asseverazione Tecnica 2° SAL trasmessa sul Portale ENEA in data 09.01.2024, l'avanzamento dei lavori era pari al 94,64% per un totale di €. 1.972.965,81, e conseguentemente l'avanzamento dell'intervento (comprensivo di lavori + iva sui lavori + spese tecniche + iva sulle spese tecniche + spese di visto di conformità + iva sulle spese di visto di conformità) era pari al 94,88%, con un totale intervento rendicontato in Asseverazione 2° SAL pari ad €. 2.639.999,83".

Al momento della redazione del presente elaborato, **gli interventi sono ancora in corso di ultimazione**, in particolare "quelli riferiti al completamento del rivestimento della facciata principale, ed il completamento di alcune opere secondarie all'interno della Centrale Termica"; **nulla può dunque essere espresso riguardo la piena risponienza delle opere al progetto ed alla regola dell'arte**.

Sempre secondo quanto riferito dal D.L.: **"Si prevede l'ultimazione di tutte le opere, e quindi la redazione della Contabilità Finale, e la Dichiarazione di Fine Lavori, entro la metà del mese di aprile 2024 (salvo imprevisti), e la redazione dell'Asseverazione 3° SAL entro la fine di aprile ."**

- **La componente impiantistica andrà collaudata.**
- **Particolare cura andrà, inoltre, posta nell'ispezione dei giunti di raccordo tra cappotto ed altri elementi di discontinuità** (gronde, balconi, soglie/davanzali, telai e controtelai

serramenti) **che dovranno essere adeguatamente sigillati per evitare fenomeni infiltrativi che inficerebbero l'intero intervento . Al momento del sopralluogo del 07/03/2024 si sono evidenziati numerosi punti ancora NON ADEGUATAMENTE sigillati.**

ATTENZIONE: per l'appartamento oggetto della presente relazione, **sarà opportuno completare, quanto prima, l'efficientamento dell'involucro sostituendo gli attuali serramenti con componenti più prestanti ed adeguatamente posati,** per mantenere la continuità dell'isolamento sull'intera parete disperdente. **Diversamente tutti i punti di discontinuità costituiranno potenziale grave criticità con probabili manifestazioni di muffa e condensa interstiziale all'interno dell'unità, a causa dei ponti termici NON risolti.**

Per le suddette ragioni si è ritenuto di NON riconoscere un incremento di valore all'unità legato all'efficientamento dell'involucro.

VINCOLI E PARTICOLARI DOTAZIONI CONDOMINIALI:

- corte comune, locali tecnici, anditi, utenze.

MILLESIMI

- Millesimi generali appartamento+cantina: 24,128/1000,00
- Millesimi generali box: 2,366/1000,00

CLASSE ENERGETICA dell'UNITÀ:

L'unità, non é attualmente dotata di A.P.E/A.C.E.

Per l'edificio è stato predisposto uno studio di fattibilità per l'efficientamento energetico legato al superbonus in cui L'APE ex ante e ex post indicavano rispettivamente le classi E e A2. Andrà comunque verificata l'effettiva classe energetica raggiunta dell'unità al completamento dell'intervento e ad accertamento dell'esecuzione a regola d'arte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

proprietario (dal 13/12/2005 ad oggi), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 13/12/2005 a firma di Notaio FRANCO ROSARIO ai nn. 13097/5353 di repertorio, trascritto il 21/12/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 192506/97764.

Il titolo è riferito alla quota di 1/1 dei BENI IN AGRATE BRIANZA:

- appartamento, identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 506 (A/3)
- box singolo, identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 541 (C/6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 di usufrutto e *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** per la quota 1/1 di nuda proprietà,

proprietari (da ante ventennio fino al 13/12/2005), in forza dei seguenti titoli:

- a *** **DATO OSCURATO** *** la quota 1/1 di usufrutto pervenuta per atto di compravendita stipulato il 18/10/1982 a firma di Notaio Guido Maldari ai nn. 41608/414 di repertorio, trascritto il 16/11/1982 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn.

61256/48669.

- a *** DATO OSCURATO *** la quota 1/1 di nuda proprietà pervenuta per atto di compravendita del 31/03/1987 Rep. 15233/3671 a firma Notaio Gianemilio Franchini trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03/04/1987 ai nn. 27994/20977.

I titoli sono riferiti alla quota di 1/1 dei BENI IN AGRATE BRIANZA:

- appartamento, identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 506 (A/3)
- box singolo, identificato al NCEU al fg 21 – mapp: 100– sub 541 (C/6)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia **N. 141/73** e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione con negozi.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

Concessione rilasciata il 19/12/1975 con il n. 141/73 di protocollo

Domanda di **VARIANTE** presentata il 08/05/1978 prot. 2849/1777CE. Rilascio autorizzazione per approvazione C.E. in Variante n. 1 del 22/01/1979.

INIZIO LAVORI: 28/04/1976

Rilascio concessione in **VARIANTE** in data 12/03/1979.

*NOTA: Risulta una ingiunzione di pagamento del 11/04/1979 per la costruzione di varianti **NON sanabili** e relativa certificazione che la suddetta ingiunzione sia stata ottemperata con reversale di cassa n. 424 del 12/03/1979 e ricevuta di pagamento n. 808 del 30/06/1979.*

FINE LAVORI: 15/09/1978.

Domanda permesso di abitabilità del 14/03/1979 prot. 1847/55URB

Agibilità del 23/03/1979 con il n. Prat. Edil. 141/73 Prot. 1847/55URB. di protocollo.

CILA Superbonus presentate da CONDOMINIO LECCO, civ. 4, per lavori di efficientamento energetico del condominio.

- **CILAS N. 28400 del 08/11/2022.**
- **CILAS N. 23643 del 13/09/2023 variante 1**
- **CILAS N. 33945 del 28/12/2023 variante 2**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

- DOCUMENTO DI PIANO approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 17.07.2019; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.39 del 25.09.2019;
- PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE approvati con deliberazioni del Consiglio Comunale n.55 del 15.10.2020 e 62 del 12.11.2020. ; divenuto efficace per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione

sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n.3 del 20.01.2021.

L'immobile ricade in zona: Unità territoriali R2 - **Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale** a bassa densità edilizia (Art. 38.)

Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda alla lettura integrale dello strumento urbanistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico.

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 precede (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 di seguito descritte, o di difformità relative alle parti comuni dell'edificio (qualo, potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO:

L'unità corrisponde per geometria, consistenza, posizione e dimensione delle aperture di facciata.

Risultano tuttavia le seguenti difformità interne:

- i divisori dei bagni sono stati modificati: è stata demolita la porzione di divisorio in prossimità della finestra per una lunghezza di ca 2,15 m in modo da ampliare il bagno avente minor superficie includendo anche una porzione (finestrata) dell'originario bagno principale. E' stato inoltre realizzato un divisorio trasversale (non a tutta altezza) nell'originario bagno principale formando così un servizio igienico cieco.

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA:

nessuna difformità

CONCLUSIONI:

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

STIMA COSTI di REGOLARIZZAZIONE:

Si stima che i costi tecnici per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene oggetto d'esecuzione POSSANO QUANTIFICARSI IN CA € **3.500,00** OLTRE ONERI ACCESSORI. **Per la regolarizzazione di difformità interne attualmente viene generalmente applicata una sanzione di € 1.000,00.** La sanzione effettiva viene comunque determinata dal Comune in fase di rilascio di Concessione in Sanatoria ed in funzione della tipologia ed entità delle difformità denunciate.

Il valore assegnato agli immobili è stato ponderato tenendo conto delle criticità su elencate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

RELATIVE ALL'ALLOGGIO:

La planimetria catastale NON rispecchia l'attuale stato di fatto rilevato in loco. Andrà aggiornata la scheda catastale dopo aver regolarizzato il bene dal punto di vista edilizio.

RELATIVE ALLA CANTINA:

Nessuna.

- GIUDIZIO DI CONFORMITA'

L'appartamento risulta non conforme, ma regolarizzabile **dal punto di vista catastale**.

- TEMPI necessari per la regolarizzazione catastale: brevi.
- OPZIONI DI REGOLARIZZAZIONE: La regolarizzazione (mediante aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA) deve essere effettuata previa regolarizzazione edilizia del bene.
- COSTI INDICATIVI (al momento della stima):

€ 300,00+ € 50,00(diritti) **OLTRE ONERI ACCESSORI**.

NOTA: Il valore assegnato all'immobile tiene conto che questo va regolarizzato dal punto di vista catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state prodotte dal debitore dichiarazioni di conformità degli impianti; questi appaiono generalmente vetusti; vanno tutti verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato.

Il valore assegnato all'immobile è stato determinato tenendo conto che **la componente impiantistica necessita interventi di adeguamento e riqualificazione**.

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA LECCO 2-4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina e box singolo, siti ad AGRATE BRIANZA, via LECCO, civ. 2-4, scala C, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta:

ingresso/soggiorno con annesso balcone, cucina con annesso altro balcone, disimpegno, ripostiglio, bagno principale, bagno cieco, 2 camere doppie.

Superficie lorda complessiva*: esclusi gli accessori (cantina, box singolo): ca mq **113,0** (dato desunto da rilievo in loco) di cui:

- appartamento: ca mq 109**
- balconi: ca mq 4**

Superficie commerciale (inclusa cantina): mq **112,0****

NOTE:

*: per superficie lorda complessiva si intende comprensiva di murature, balconi, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

**I valori sopra indicati sono stati arrotondati e sono da intendersi puramente indicativi, salvo errori e come meglio in fatto. Il valore è comunque assegnato a corpo e non a misura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala C; ha un'altezza interna di ca 2,90 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra, 1 interrato. Immobile costruito negli anni '70.

Identificazione catastale:

- appartamento: foglio **21**, particella **100**, sub. **506** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro.

Indirizzo catastale: AGRATE BRIANZA, via LECCO n. 2, piano: 2-S1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'appartamento: Nord: appartamento proprietà di terzi; Est: prospetto su cortile comune, vano scala comune; Sud: vano scala comune, altro appartamento proprietà di terzi; Ovest: appartamento proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 8,6 Km), MILANO (distanza dal centro ca 22 Km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	ottimo	
supermercato	buono	
centro commerciale	buono	
centro sportivo	buono	
scuola elementare	ottimo	
scuola media inferiore	buono	
ospedale	nella media	
negozi al dettaglio	buono	
piscina	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca 900 m (A4 Autostrada)	ottimo	
--	--------	--

Torino Trieste)

tangenziale distante ca 2,5 km (A51 Tangenziale Est Milano)

ottimo 

tangenziale distante ca 3,5 km (A58 TEEM 2°Tang. Est Milano)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio nel quale si colloca l'unità pignorata è stato costruito alla fine degli anni '60 e non sembra aver subito in tempi recenti rilevanti interventi di manutenzione sulle parti condominiali.

Tutt'attorno al fabbricato si sviluppa un'area esterna comune.

L'appartamento pignorato è posto al 2° piano; ha un'altezza interna di circa 2,90 m; lo stato e la qualità delle finiture, delle componenti edilizie e degli impianti è generalmente appena sufficiente a causa della vetustà.

Delle Componenti Edilizie:

cancello carraio: anta doppia a battente in ferro a disegno semplice. Apertura motorizzata.

nella media 

pareti esterne: muratura in laterizi forati, recentemente rivestita con cappotto termico. Finitura esterna: piastrelle in gres.

nella media 

ATTENZIONE: al momento della redazione del presente elaborato deve essere ancora completata la finitura del cappotto e del relativo rivestimento di facciata.

L'ispezione NON ha evidenziato la necessaria cura dei dettagli, in particolar modo in prossimità dei giunti e delle discontinuità con serramenti, soglie, davanzali.

A lavori ultimati occorrerà verificare l'esecuzione a regola d'arte del sistema cappotto.

E', inoltre, opportuno procedere quanto prima alla sostituzione dei serramenti per dare continuità prestazionale all'involucro edilizio ed evitare così l'innescarsi di fenomeni di condensa, causa di numerose patologie edilizie.

infissi esterni: anta singola, doppia e tripla a battente. Telaio in legno, vetro doppio senza vetrocamera. Oscuramento: tapparelle in legno.

scarso 

I telai sono ammalorati per vetustà ed assenza di manutenzione.

porta di ingresso all'alloggio: anta singola, a

nella media 

battente, BLINDATA con pannello di rivestimento in legno liscio.

porte interne: a battente, in legno tamburato color noce, con sopralluce in vetro.

nella media 

pavimentazione interna:

nella media 

- zona giorno e zona notte: piastrelle di marmo;
- bagno, servizio igienico e cucina: piastrelle di ceramica.

Condizioni: pavimenti presumibilmente risalenti agli anni 80; usura ordinaria rapportata alla vetustà.

Degli Impianti:

ascensore: PRESENTE.



Condizioni: funzionante al momento del sopralluogo

Conformità: nessuna informazione al riguardo.

citofonico: video. Impianto datato ma funzionante al momento del sopralluogo.

nella media 

elettrico: sottotraccia. Impianto datato, da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.



idrico: sottotraccia. Impianto datato, da verificare ed eventualmente adeguare da parte di personale qualificato.



gas: Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto. Si raccomanda la revisione ed eventuale adeguamento dello stesso da parte di personale qualificato.



termico: centralizzato. (Descrizione desunta su base documentale (Cilas 2° variante del 28/12/2023)



SOSTITUZIONE DEL GENERATORE USUFRUENDO del SUPERBONUS 110%

impianto ibrido dotato di caldaie a condensazione per il riscaldamento installate in serie e pompa di calore del tipo aria-acqua per la sola produzione di acqua calda sanitaria con bollitori di accumulo.

Alimentazione : metano; diffusori nelle unità : radiatori in ghisa con valvole termostatiche e contabilizzatori.

Si assume che l'impianto sia collaudato, rispondente al progetto e certificato.

fotovoltaico:



- impianto fotovoltaico CONDOMINIALE (dati desunti da asseverazione 2°SAL):
 - **potenza di picco:** ca 20 KW

- sistema di **accumulo di 40 KW.**

Impianto da collaudare.

- *NOTA: Si segnala che è stato riservato uno spazio in copertura per l'installazione di impianto fotovoltaico a servizio di ciascun alloggio.*

Delle Strutture:

balconi: struttura in c.a., parapetti in ferro a disegno semplice (di altezza regolamentare); pavimento in piastrelle.



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
INGRESSO/SOGGIORNO	30,20	x	100 %	=	30,20
CUCINA	9,30	x	100 %	=	9,30
DISIMPEGNO	7,10	x	100 %	=	7,10
RIPOSTIGLIO	1,20	x	100 %	=	1,20
BAGNO PRINCIPALE	8,70	x	100 %	=	8,70
SERVIZIO IGIENICO CIECO	3,30	x	100 %	=	3,30
CAMERA EST	15,50	x	100 %	=	15,50
CAMERA OVEST	16,00	x	100 %	=	16,00
incidenza muri interni ed esterni	17,80	x	100 %	=	17,80
balcone est (cucina)	2,00	x	30 %	=	0,60
balcone ovest (soggiorno)	2,00	x	30 %	=	0,60
cantina	6,80	x	25 %	=	1,70
Totale:	119,90				112,00

ACCESSORI:

Cantina: composta da unico vano. Altezza interna. ca 3,0 m

- superficie netta (dato desunto da rilievo in loco): di ca 6,1 Mq.
- superficie commerciale: di 1,7 Mq.

Coerenze della cantina: Nord: cantina proprietà di terzi; Est: corridoio comune; Sud: altra cantina proprietà di terzi; Ovest: terrapieno comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

Descrizione sommaria:

- pareti: laterizio intonacato al rustico;

- porta: lamiera di ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- solaio: laterocemento intonacato al rustico;
- impianto elettrico: cavi in canalina a vista.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

NOTE:

- *Si segnala la presenza di tubazioni a vista correnti sotto-plafone all'interno della cantina.*
- *La superficie commerciale della cantina è già stata computata insieme all'alloggio. NON viene pertanto evidenziato a parte il valore di mercato dell'accessorio.*

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: ONE REAL ESTATE - Villasanta - IMMOBILE VENDUTO A marzo 2024

Descrizione: APPARTAMENTO al 3° piano con ascensore - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere+ 2 balconi, cantina- edificio degli anni '70 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica: prevista A2 dopo efficientamento superbonus

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 4 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.223,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: ONE REAL ESTATE - Villasanta - IMMOBILE VENDUTO A marzo 2024

Descrizione: APPARTAMENTO al 3° piano con ascensore - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera+ 2 balconi, cantina- edificio degli anni '70 - stato: da ristrutturare. Classe Energetica: prevista A2 dopo efficientamento superbonus

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 4 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.294,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/06/2019

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 10/06/2019 ai nn. 74005/48209)

Descrizione: APPARTAMENTO al 2° piano con ascensore - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere+ 2 balconi, cantina- edificio degli anni '70 - stato presunto: sufficiente. Classe Energetica F (scorporato valore box:15.000)

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 4 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.233,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 03/08/2020 ai nn. 86659/54665)

Descrizione: APPARTAMENTO al 1° piano con ascensore - ingresso, cucina-soggiorno, camera, bagno + balcone, cantina- edificio degli anni '70 - stato presunto: sufficiente. Classe Energetica G (scorporato valore box:15.000)

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 2 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.283,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 30/09/2020 ai nn. 105252/66493)

Descrizione: APPARTAMENTO al 1° piano con ascensore - soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni, 3 balconi+ cantina- edificio degli anni '70 - stato presunto: ristrutturato 2020. Classe Energetica G (scorporato valore box:15.000)

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 2 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.681,82 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/01/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del

21/01/2020 ai nn. 6852/4109)

Descrizione: APPARTAMENTO al 1° piano con ascensore - ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni, 2 balconi+cantina+soffitta di 54mq- edificio degli anni '70 - stato presunto: ristrutturato 2020. Classe Energetica G

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 2 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 136.000,00 pari a 866,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) di AGRATE BRIANZA (30/06/2021)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in zona centrale

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di AGRATE BRIANZA; (31/12/2021)

Valore minimo: 1.267,00

Valore massimo: 1.548,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad abitazioni IN STABILI DI FASCIA MEDIA, in zona centrale

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB - AGRATE BRIANZA (31/12/2020)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad APPARTAMENTI VECCHI DA RISTRUTTURARE, in zona centrale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Indicatori economico estimativi utilizzati per l'individuazione del segmento di mercato:

PARAMETRI QUANTITATIVI:

- superficie commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e/o determinata dai rapporti mercantili (ove disponibili). Nel caso di specie: superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25).
- numero dei servizi

PARAMETRI QUALITATIVI:

- contesto urbano
- contesto condominiale
- livello di piano

- presenza/assenza di ascensore
- stato manutentivo
- esposizione
- assenza di balconi
- assenza presenza di accessori (cantina, box, posti auto, etc)
- conformità edilizia e catastale

Rispetto ai valori di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati aggiustamenti in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato d'uso e di possesso.

Fattori che hanno inciso POSITIVAMENTE sulla stima:

- contesto urbano e condominiale
- esposizione
- livello di piano

Fattori che hanno inciso NEGATIVAMENTE sulla stima:

- non piena corrispondenza dello stato rilevato in loco con la documentazione catastale
- stato manutentivo (immobile da riqualificare).

Sono stati ricercati comparabili (immobili simili rintracciati da annunci immobiliari e compravendite nell'ultimo biennio), **posti nello stesso contesto edilizio o nelle immediate vicinanze del subject, privilegiando quelli aventi consistenza, livello di piano, dotazione di accessori (cantina, box, posti auto) e stato manutentivo equiparabile al bene oggetto di valutazione.**

Sono stati infine selezionati i comparabili aventi maggiori caratteristiche (tra quelle su esposte) **in comune con l'unità.**

Di seguito si elencano i caratteri marginali presi in considerazione ed i relativi criteri di determinazione degli indici mercantili:

- **CONTESTO URBANO:** è stata considerata l'ubicazione dell'immobile, la dotazione dei servizi, il decoro urbano, la presenza di elementi di pregio o di disturbo. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto urbano non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **CONTESTO CONDOMINIALE:** è stato analizzato il compendio edilizio in cui si colloca il subject valutandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione e la funzionalità dei servizi comuni, il numero delle unità e/o dei corpi di fabbrica costituenti l'edificio/ il compendio. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto condominiale non si è resa necessaria l'applicazione di incrementi o decrementi connessi a questa caratteristica marginale.
- **LIVELLO DI PIANO:** è stato applicato un incremento del valore degli immobili a confronto in funzione dell'incremento del piano con il progressivo allontanamento dalla strada o comunque dai percorsi pedonali e/o carrai, ciò motivato sia da ragioni di maggior sicurezza che di minor disturbo
- **E' stata applicata la seguente scala di incremento:**
 - PT e/o rialzato = + **0%**
 - P 1° = + **1%**
 - P 2°,3°,4°,n° = + **3%**
 - P ultimo = + **5%**
- **ASSENZA DEL SERVIZIO ASCENSORE:** la mancanza dell'impianto di risalita viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione

con riduzione del valore di mercato. Essendo stati rintracciati i comparabili nel medesimo contesto condominiale non si è resa necessaria l'applicazione di decrementi connessi a questa caratteristica marginale.

- **ESPOSIZIONE:** è stato applicato il seguente punteggio di incremento per ogni lato esposto dell'unità:
 - NORD = 1 %
 - EST/OVEST = 2 %
 - SUD = 3 %
- **ASSENZA DI BALCONI:** la mancanza del balcone per gli alloggi ai piani superiori al piano T viene recepita come elemento disincentivante all'acquisto e comporta pertanto una compensazione con riduzione del valore di mercato. Nessuno dei comparabili selezionati presenta questa categoria marginale.
- **VETUSTA'/STATO MANUTENTIVO/ FINITURE:**

Nella provincia di Monza e Brianza una ristrutturazione completa (finiture interne, impianti ed involucro) con scelte di capitolato di tipo ordinario incide ca 1.000,00/1.200,00€/mq.

Sono stati definiti 5 stadi di manutenzione:

1. PESSIMO (edifici ante anni '70 che non hanno mai subito interventi di manutenzione; è necessario l'adeguamento impiantistico ed opportuna la manutenzione straordinaria dell'intera unità)
2. SUFFICIENTE (edifici degli anni '70-'80 o precedenti ma per i quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione su impianti e servizi igienici negli anni '70-'80: sono opportuni interventi di adeguamento impiantistico)
3. DISCRETO (edifici anni '90: è possibile abitarli senza immediati interventi di adeguamento)
4. BUONO (nuovo o appena ristrutturato)
5. OTTIMO (nuovo o appena ristrutturato con prestazioni energetiche sopra la media)

E' stato attribuito ad ogni passaggio di stato un incremento forfettario di 250,00 €/mq.

Nel caso di specie per un appartamento avente sup. commerciale di 112 mq ogni passaggio allo stato di manutenzione superiore comporterebbe una spesa presunta di € 28.000,00 (prezzo marginale utilizzato).

Al subject ed ai comparabili selezionati sono stati assegnati codici compresi tra 1 e 5 a seconda del loro grado di manutenzione (desumibile dalle informazioni in atti per le compravendite e dalla documentazione fotografica per gli asking price (annunci immobiliari)).

- **PRESENZA DI ACCESSORI**

CANTINA: tutti i comparabili rintracciati avevano come accessorio una cantina di dimensioni e caratteristiche equiparabili a quella associata al subject.

Il valore di mercato ottenuto per comparazione col metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) trova conferma nei valori unitari di zona indicati dai listini di riferimento: osservatorio C.C.I.A.A. Provincia MB, BORSINO IMMOBILIARE.

I prezzi rilevati per le recenti compravendite, avvenute nel medesimo fabbricato, per immobili in tutto simili per caratteristiche e stato conservativo a quello oggetto di perizia, **confermano le rilevazioni del 2021.**

Si imputa al mancato completamento dell'intervento di efficientamento delle parti comuni, il NON recepimento del mercato, in termini di incremento del valore degli appartamenti, delle migliorie apportate all'edificio .

Si ritiene tuttavia che possa, già in questa fase, essere riconosciuto e valorizzato il positivo impatto della riduzione dei consumi energetici connesso alla componente impiantistica.

Come già precedentemente argomentato (*par. 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE*), si è ritenuto di NON valorizzare gli effetti dell'isolamento dell'involucro, non essendo, ad oggi, conclusi i lavori di efficientamento e, dunque, valutabile la piena corrispondenza dell'esecuzione alla regola dell'arte. **Rimarranno a carico dell'aggiudicatario successive considerazioni al riguardo.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	1.250,00	=	140.000,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.250,00	=	0,00
					140.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **140.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **140.000,00**

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA LECCO 2-4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo sito ad AGRATE BRIANZA, via LECCO, civ 4, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità così composta: unico vano di altezza interna pari a ca 2,60 m.

Superficie catastale: **17,00** mq

Descrizione sommaria:

- pareti: muratura intonacata
- porta: basculante in lamiera di ferro verniciata, apertura manuale;
- pavimento: battuto di cemento.
- solaio: c.a. a vista.
- impianto elettrico: parte sottotraccia, parte in cavi in canalina a vista.

Immobile costruito negli anni '70.

Condizioni generali: sufficienti, adeguate all'uso.

Identificazione catastale:

- box singolo: foglio **21**, particella **100**, sub. **541** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 64,97 Euro.

Indirizzo catastale: AGRATE BRIANZA, via LECCO n. 4 , piano: S1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze del box: Nord: box proprietà di terzi; Est: terrapieno comune; Sud: altro box proprietà di terzi; Ovest: corsello comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, in un'area a destinazione mista; le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MONZA (distanza dal centro ca 8,6 Km), MILANO (distanza dal centro ca 22 Km).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

ottimo

supermercato

buono

centro commerciale

buono

centro sportivo

buono

scuola elementare

ottimo

scuola media inferiore

buono

ospedale

nella media

negozi al dettaglio

buono

piscina

buono

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca 900 m (A4 Autostrada Torino Trieste)

ottimo

tangenziale distante ca 2,5 km (A51 Tangenziale Est Milano)

ottimo

tangenziale distante ca 3,5 km (A58 TEEM 2°Tang. Est Milano)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/09/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 (rif. Trascrizione del 30/09/2020 ai nn. 105252/66493)

Descrizione: box singolo al piano S1

Indirizzo: AGRATE BRIANZA via LECCO 4 (stesso edificio in cui si colloca il bene oggetto d'esecuzione)

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del valore di mercato si è condotta un'indagine:

- consultando i listini di riferimento della zona (OMI, TEMA Provincia MB, Borsino immobiliare),
- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato
- intervistando gli operatori
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti (nell'ultimo biennio), aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (Marker Comparison Approach).

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato del box** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). **Il valore del box è stato assegnato a corpo.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato dell'alloggio** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati ed "aggiustati" in funzione dei prezzi marginali determinati per ogni caratteristica.

Per la determinazione del **più probabile valore di mercato del box** si è utilizzata la **stima per comparazione**, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o

posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento). **Il valore del box è stato assegnato a corpo.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AGRATE BRIANZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di AGRATE BRIANZA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di AGRATE BRIANZA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,00	0,00	140.000,00	140.000,00
B	box singolo	17,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				155.000,00 €	155.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

La stima viene fatta:

- **a corpo e non a misura**, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto)
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione)
- **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti si trovano alla data della stima (MARZO 2024).**

La perizia è svolta con riserva:

- **sugli eventuali vizi occulti**, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- **sulla rispondenza degli impianti**, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri e costi tecnici di regolarizzazione, per poter commercializzare l'immobile sul libero mercato. (per maggiori informazioni si rimanda alla lettura del cap. 8).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.500,00

data 25/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Laura Annita Pozzi