



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AURELIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Dott. Ruggero REDAELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI

CF: RDLGPP48E16B729S

con studio in VEDANO AL LAMBRO (MB) P.tta Don Primo Mazzolari, 11

telefono: 0392324061

fax: 0392499788

email: giuseppe@studioredaelli.it

PEC: giuseppe.carlo.redaelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **102,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampie aree giardino accessibili dai due lati di esposizione dell'appartamento, due autorimesse e due cantine poste al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., giardino di pertinenza, vano scala comune, altra u.i. e giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altra u.i., terrapieno

A.2 **cantina**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 764 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 13,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune su due lati; altra u.i.

A.3 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 733 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corridoio comune, altra u.i. su due lati, corsello comune

A.4 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corridoio comune, corsello comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	28,73 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.223,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.640,36
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

ipoteca , stipulata il 08/04/2022 a firma di STEP S.R.L. ai nn. 14/2022 di repertorio, iscritta il 22/04/2022 a Milano 2 ai nn. 56123/10730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/1973.

Importo ipoteca: €312.789,58.

Importo capitale: €156.394,79

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 2.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.693,90

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività N. **12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **102,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampie aree giardino accessibili dai due lati di esposizione dell'appartamento, due autorimesse e due cantine poste al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., giardino di pertinenza, vano scala comune, altra u.i. e giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano terra ed è costituita da: un ampio locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un ripostiglio, bagno e due camere da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà due appezzamenti di giardino uno sul lato

ovest e uno sul lato est, due autorimesse e due vani cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica, le camere risultano pavimentate con parquet. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

Nell'area di giardino non sono state completate le recinzioni. Manca coprigiunto verticale su parete esterna lato ovest.

L'appartamento nel complesso risulta in sufficienti condizioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_705	84,05	x	100 %	=	84,05
Aree a giardino	165,27	x	10 %	=	16,53
Portico	4,93	x	40 %	=	1,97
Totale:	254,25				102,55

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altra u.i., terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	13,28	x	20 %	=	2,66
Totale:	13,28				2,66

cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 764 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 13,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune su due lati; altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina	11,06	x	20 %	=	2,21
Totale:	11,06				2,21

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 733 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corridoio comune, altra u.i. su due lati, corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_733	23,40	x	50 %	=	11,70
Totale:	23,40				11,70

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corridoio comune, corsello comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_734	24,32	x	50 %	=	12,16
Totale:	24,32				12,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito.

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,55	x	1.350,00	=	138.441,15
Valore superficie accessori:	28,73	x	1.350,00	=	38.782,80
					177.223,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 177.223,95
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 177.223,95

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera COmmercio Milnao Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	102,55	28,73	177.223,95	177.223,95
				177.223,95 €	177.223,95 €

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:	€ 177.223,95
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 26.583,59
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:	€ 150.640,36

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **80,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampie aree giardino accessibili dai due lati di esposizione dell'appartamento, due autorimesse e un vano cantina posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e vano scala comune, giardino di pertinenza, altra u.i., giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altra u.i. su due lati

A.2 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 760 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i., corridoio comune su due lati,

A.3 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 762 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,21 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.571,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.085,69

Data della valutazione:

27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

ipoteca , stipulata il 08/04/2022 a firma di STEP S.R.L. ai nn. 14/2022 di repertorio, iscritta il 22/04/2022 a Milano 2 ai nn. 56123/10730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/1973.

Importo ipoteca: €312.789,58.

Importo capitale: €156.394,79

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

€ 2.200,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.153,97**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **80,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

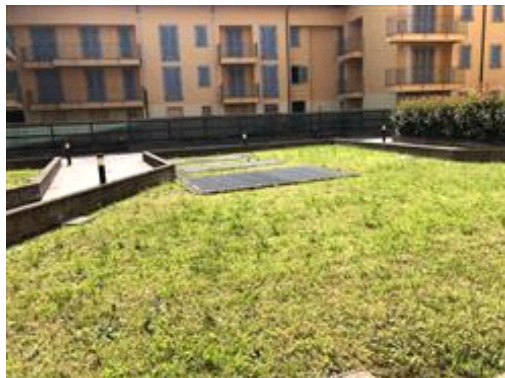
Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampie aree giardino accessibili dai due lati di esposizione dell'appartamento, due autorimesse e un vano cantina posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e vano scala comune, giardino di pertinenza, altra u.i., giardino di pertinenza

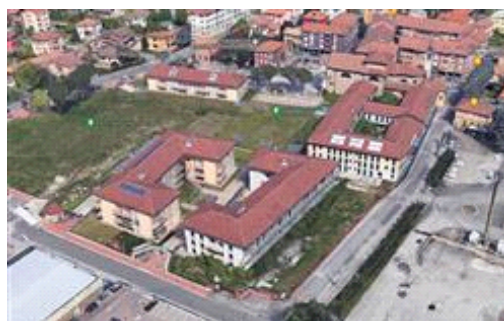
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano terra ed è costituita da: un ampio locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e camera da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà due appezzamenti di giardino uno sul lato ovest e uno sul lato est, due autorimesse e un vano cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica, la camera risulta pavimentata con parquet. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

Nell'area di giardino non sono state completate le recinzioni. Manca coprigiunto verticale su parete esterna lato ovest.

L'appartamento nel complesso risulta in sufficienti condizioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_706	64,16	x	100 %	=	64,16
Aree a giardino	150,92	x	10 %	=	15,09
Portico	4,25	x	40 %	=	1,70
Totale:	219,33				80,95

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altra u.i. su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	9,56	x	20 %	=	1,91
Totale:	9,56				1,91

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 760 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i., corridio comune su due lati,

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_760	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 762 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i., corridio comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_762	18,60	x	50 %	=	9,30
Totale:	18,60				9,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,95	x	1.350,00	=	109.285,20
Valore superficie accessori:	20,21	x	1.350,00	=	27.286,20
					136.571,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 136.571,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 136.571,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	80,95	20,21	136.571,40	136.571,40
				136.571,40 €	136.571,40 €

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:	€ 136.571,40
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 20.485,71
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:	€ 116.085,69

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **68,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampia area giardino, autorimessa e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e vano scala comune e altra u.i., altra u.i., giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altra u.i. su due lati

A.2 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 773 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,01 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.953,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.210,09
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

ipoteca , stipulata il 08/04/2022 a firma di STEP S.R.L. ai nn. 14/2022 di repertorio, iscritta il 22/04/2022 a Milano 2 ai nn. 56123/10730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/1973.

Importo ipoteca: €312.789,58.

Importo capitale: €156.394,79

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.185,89**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolte relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già

deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività N. **12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

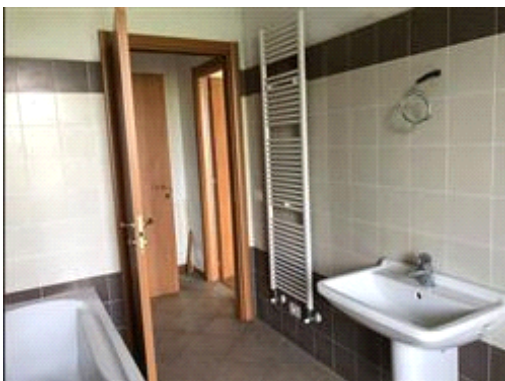
appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **68,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampia area giardino, autorimessa e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e vano scala comune e altra u.i., altra u.i., giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano terra ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e camera da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà ampia area esterna adibita a giardino, un vano ad uso autorimessa e un vano cantina entrambi posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica, la camera risulta pavimentata con parquet. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

Nell'area di giardino non sono state completate le recinzioni.

L'appartamento nel complesso risulta in scarse condizioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_707	53,45	x	100 %	=	53,45
Area a giardino	140,40	x	10 %	=	14,04
Portico	3,12	x	40 %	=	1,25
Totale:	196,97				68,74

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altra u.i. su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	9,50	x	20 %	=	1,90
Totale:	9,50				1,90

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 773 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_773	28,42	x	25 %	=	7,11
Totale:	28,42				7,11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lo stato dei luoghi dell'autorimessa di cui al sub. 773 risulta a rustico. Manca porta basculante, divisori interni e impianto elettrico. Non ultimate le opere relative al corsello compresi impianti meccanici.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,74	x	1.350,00	=	92.796,30
Valore superficie accessori:	9,01	x	1.350,00	=	12.156,75
					104.953,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.953,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.953,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;

2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	68,74	9,01	104.953,05	104.953,05
				104.953,05 €	104.953,05 €

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: **€ 104.953,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.742,96**

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: **€ 89.210,09**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **69,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampia area giardino, due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e vano scala comune e altra u.i., altra u.i., giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_corridoio comune, altre u.i. su tre lati

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 757 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 758 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,02 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.094,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.179,94
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

ipoteca , stipulata il 08/04/2022 a firma di STEP S.R.L. ai nn. 14/2022 di repertorio, iscritta il 22/04/2022 a Milano 2 ai nn. 56123/10730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/1973.

Importo ipoteca: €312.789,58.

Importo capitale: €156.394,79

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€ 1.250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 1.420,41

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **69,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano terra. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione ampia area giardino, due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. e vano scala comune e altra u.i., altra u.i., giardino di pertinenza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano terra ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e camera da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà ampia area esterna adibita a giardino, due vani ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e

rivestimenti in mattonelle di ceramica, la camera risulta pavimentata con parquet. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

Nell'area di giardino non sono state completate le recinzioni.

L'appartamento nel complesso risulta in sufficienti condizioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_710	60,44	x	100 %	=	60,44
Area a giardino	63,99	x	10 %	=	6,40
Portici	6,36	x	40 %	=	2,54
Totale:	130,79				69,38

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_corridoio comune, altre u.i. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	9,10	x	20 %	=	1,82
Totale:	9,10				1,82

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 757 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_757	22,80	x	50 %	=	11,40
Totale:	22,80				11,40

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 758 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i., corridoio comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_758	21,60	x	50 %	=	10,80
Totale:	21,60				10,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	69,38	x	1.350,00	=	93.667,05
Valore superficie accessori:	24,02	x	1.350,00	=	32.427,00
					126.094,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.094,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 126.094,05**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e

Brianza" edito da "Camera COmmercio Milnao Monza Brianza e Lodi";

3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	69,38	24,02	126.094,05	126.094,05
				126.094,05 €	126.094,05 €

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: **€ 126.094,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 18.914,11**

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: **€ 107.179,94**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **64,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione un vano ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile su due lati; altra u.i., vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_corridoio comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

A.2 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 769 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altre u.i. su due lati, corsello comune su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,28 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.292,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.698,97
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€ 1.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.211,21**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività N. **12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **64,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione un vano ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile su due lati; altra u.i., vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano primo ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e camera da letto. Ampio balcone accessibile dalla zona giorno. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà un vano ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

Manca rivestimento in piastrelle parete cucina.

L'appartamento nel complesso risulta in sufficienti condizioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento_711	62,00	x	100 %	=	62,00
Balcone	11,88	x	25 %	=	2,97

Totale:	73,88	64,97
----------------	--------------	--------------

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_corridoio comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	10,92	x	20 %	=	2,18
Totale:	10,92				2,18

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 769 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altre u.i. su due lati, corsello comune su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_769	20,40	x	25 %	=	5,10
Totale:	20,40				5,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lo stato dei luoghi dell'autorimessa di cui al sub. 769 risulta a rustico. Manca porta basculante, divisori interni e impianto elettrico. Non ultimate le opere relative al corsello compresi impianti meccanici.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,97	x	1.350,00	=	87.709,50
Valore superficie accessori:	7,28	x	1.350,00	=	9.833,40
					97.542,90

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rivestimento cucina mancante	-250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 97.292,90
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 97.292,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milnao Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	64,97	7,28	97.292,90	97.292,90
				97.292,90 €	97.292,90 €

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: **€ 97.292,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 14.593,94**

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: **€ 82.698,97**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **70,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., altra u.i. e vano scala comune, altra u.i., affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., vano scala comune, altra u.i., terrapieno

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 775 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 776 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i. su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.735,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.775,39
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€ 1.250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 1.250,09**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di

essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **70,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., altra u.i. e vano scala comune, altra u.i., affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano primo ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e camera da letto. Ampio balcone accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà due vani ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

Allo stato attuale mancano le seguenti finiture:

- rivestimento cucina;
- sanitari e scaldasalviette.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

L'appartamento nel complesso risulta in sufficienti condizioni.

CONSISTENZA:

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

*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_714	65,60	x	100 %	=	65,60
Balcone	20,98	x	25 %	=	5,25
Totale:	86,58				70,85

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., vano scala comune, altra u.i., terrapieno

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	14,40	x	20 %	=	2,88
Totale:	14,40				2,88

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 775 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_775	16,82	x	50 %	=	8,41
Totale:	16,82				8,41

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 776 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altra u.i. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_776	16,82	x	50 %	=	8,41
Totale:	16,82				8,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lo stato dei luoghi delle autorimesse di cui ai subb. 775-776 risulta a rustico. Mancano porte basculante, divisori interni e impianto elettrico. Non ultimate le opere relativo al corsello compresi impianti meccanici.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	70,84	x	1.350,00	=	95.640,75
Valore superficie accessori:	19,70	x	1.350,00	=	26.595,00
					122.235,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
finiture mancanti	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.735,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 119.735,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	70,84	19,70	119.735,75	119.735,75
				119.735,75 €	119.735,75 €

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: **€ 119.735,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 17.960,36**

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: **€ 101.775,39**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **54,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione un vano ad uso autorimessa e un vano cantina posti entrambi a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala comune e altra u.i., altra u.i., affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **cantina**, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., terrapieno, altra u.i., corridoio comune

A.2 **box singolo**.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 771 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corsello comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,03 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.924,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.635,83
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€ 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.007,33**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolte relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività N. **12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

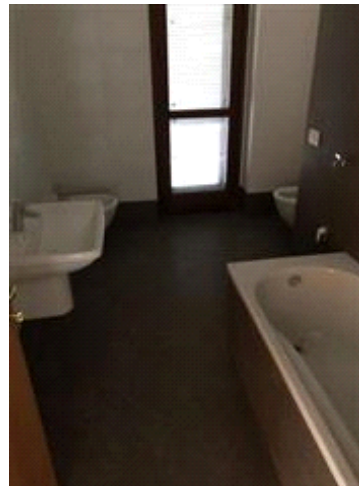
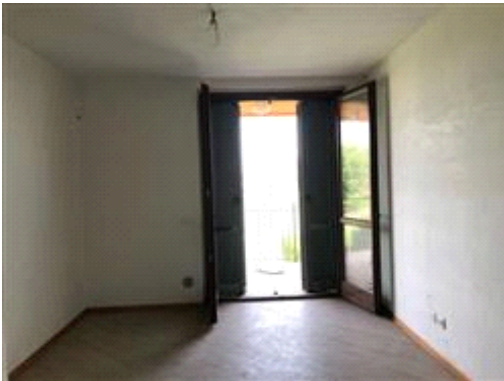
appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **54,84 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione un vano ad uso autorimessa e un vano cantina posti entrambi a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala comune e altra u.i., altra u.i., affaccio su cortile

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona

centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano primo ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e camera da letto. Ampio balcone accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà un vano ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo economico e costituite da pavimentazione e rivestimenti in mattonelle di ceramica, la camera risulta pavimentata con parquet prefinito. I serramenti esterni in legno doppio vetro con protezione esterna costituita da persiane. Le porte interne in legno tipo a battente. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca.

Allo stato attuale manca il rivestimento in cucina.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

L'appartamento nel complesso risulta in sufficienti condizioni.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_717	51,52	x	100 %	=	51,52
Balcone	13,28	x	25 %	=	3,32
Totale:	64,80				54,84

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., terrapieno, altra u.i., corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	8,40	x	20 %	=	1,68
Totale:	8,40				1,68

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 771 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corsello comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_771	17,40	x	25 %	=	4,35
Totale:	17,40				4,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lo stato dei luoghi dell'autorimessa di cui al sub. 771 risulta a rustico. Manca porte basculante, divisori interni e impianto elettrico. Non ultimate le opere relativo al corsello compresi impianti meccanici.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,84	x	1.350,00	=	74.034,00
Valore superficie accessori:	6,03	x	1.350,00	=	8.140,50
					82.174,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rivestimento cucina	-250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.924,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.924,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	54,84	6,03	81.924,50	81.924,50
				81.924,50 €	81.924,50 €

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: **€ 81.924,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.288,68**

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:	€ 69.635,83

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **83,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile su due lati, altra u.i., altra u.i. e vano scala comune, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., terrapieno, altra u.i., corridoio comune

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 755 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i., corsello comune, altre u.i.

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 756 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, vano scala comune, corsello comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.730,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.521,14
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€ 1.600,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 1.647,79**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di

essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **83,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: affaccio su cortile su due lati, altra u.i., altra u.i. e vano scala comune, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano primo ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e due camere da letto. Ampio balcone accessibile dalla zona giorno. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà due vani ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

Allo stato dei luoghi mancano le seguenti finiture:

- posa pavimenti e rivestimenti;
- fornitura e posa sanitari;
- fornitura e posa frutti dell'impianto elettrico;
- posa porte interne.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_719	80,82	x	100 %	=	80,82
Balcone	12,10	x	25 %	=	3,03

Totale:	92,92				83,85
----------------	--------------	--	--	--	--------------

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_altra u.i., terrapieno, altra u.i., corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	13,50	x	20 %	=	2,70
Totale:	13,50				2,70

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 755 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i., corsello comune, altre u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_755	17,40	x	50 %	=	8,70
Totale:	17,40				8,70

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 756 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, vano scala comune, corsello comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_756	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq
 Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq
 Distanza: 203.00 m
 Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,85	x	1.350,00	=	113.190,75
Valore superficie accessori:	20,40	x	1.350,00	=	27.540,00
					140.730,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
finiture mancanti	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.730,75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.730,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	83,85	20,40	134.730,75	134.730,75
				134.730,75 €	134.730,75 €

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: **€ 134.730,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 20.209,61**

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: **€ 114.521,14**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **61,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., affaccio su cortile su due lati, altra u.i., vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_corridoio comune, altra u.i. su due lati, vano scala comune

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 753 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i., corsello comune, altre u.i.

A.3 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 754 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i. corsello comune, altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,12 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.401,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.041,68
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: **€ 1.300,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.332,18**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di

essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **61,92 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bilocale in contesto condominiale posto al piano primo. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione due autorimesse e un vano cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i., affaccio su cortile su due lati, altra u.i., vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona

centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare adibita ad appartamento si sviluppa al piano primo ed è costituita da: locale soggiorno/angolo cottura che disbriga su un disimpegno, bagno e una camera da letto. Due balcone accessibile rispettivamente dalla zona giorno e dalla camera da letto. All'unità immobiliare competono in esclusiva proprietà due vani ad uso autorimessa e un vano cantina posti al piano interrato.

Allo stato dei luoghi mancano le seguenti finiture:

- fornitura e posa pavimenti e rivestimenti;
- fornitura e posa sanitari;
- fornitura e posa frutti dell'impianto elettrico;
- posa porte interne.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti a metano, sono di tipo centralizzato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento_720	57,76	x	100 %	=	57,76
Balcone_1	7,04	x	25 %	=	1,76
Bòacone_2	9,61	x	25 %	=	2,40
Totale:	74,41				61,92

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale. Coerenze e confini da nord in senso orario_corridoio comune, altra u.i. su due lati, vano scala comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina pertinenziale	8,58	x	20 %	=	1,72
Totale:	8,58				1,72

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 753 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i., corsello comune, altre u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_753	17,40	x	50 %	=	8,70
Totale:	17,40				8,70

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 754 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i. corsello comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_754	17,40	x	50 %	=	8,70
Totale:	17,40				8,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 305/2021

Descrizione: Appartamento di mq 110,90 ingresso su soggiorno, cucina abitabile con accesso a balcone, bagno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola e ulteriore bagnetto senza finestra, oltre solaio al piano quarto adibito a deposito., 1

Indirizzo: Via Don Minzoni, 10B Carnate, MB

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 1.077,27 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 954,55 Euro/mq

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,92	x	1.350,00	=	83.595,38
Valore superficie accessori:	19,12	x	1.350,00	=	25.806,60
					109.401,98

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
finiture mancanti	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.401,98**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.401,98**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	61,92	19,12	102.401,98	102.401,98
				102.401,98 €	102.401,98 €

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:	€ 102.401,98
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.360,30
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:	€ 87.041,68

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Piano sottotetto_Palazzina D/2** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero piano sottotetto attualmente a rustico. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione quattro vani ad uso autorimessa e quattro vani cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 5, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: prospetto su cortile su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 765 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corridoio comune su due lati, altre u.i. su due lati

A.2 cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 766 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altre u.i. su due lati

A.3 cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 767 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altre u.i., su due lati

A.4 cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 768 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altre u.i. su due lati

A.5 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 744 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15

mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i., corsello comune, altra u.i.

A.6 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 770 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corsello comune, altra u.i.

A.7 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 772 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corsello comune, altra u.i.

A.8 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 774 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	700,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 200.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 170.000,00
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 530,96**

Ulteriori avvertenze:

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiale, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re di condominio al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolte relative agli **ultimi due anni di esercizio** di competenza, oltre che eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn.

152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 08/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di nuovi edifici residenziali - edificio D, presentata il 20/04/2007 con il n. 6483 di protocollo, rilasciata il 22/05/2007.

E' stata depositata Richiesta di Agibilità del 30/11/2011 prot. n. 18118, con lettera del 27/03/2012 il Comune comunicava: "...omissis...che l'agibilità si intende attestata trascorsi sessanta giorni dalla data di assunzione del protocollo dell'ultima integrazione del 15/12/2011 essendo previsto l'istituto del silenzio assenso. Si richiama infine la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 07/09/2006 allegata alla presente tra la società e il Comune.

Denuncia di inizio attività **N. 12/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 08/2007, presentata il 15/04/2011 con il n. 6159 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

PIANO SOTTOTETTO _PALAZZINA D/2

DI CUI AL PUNTO A

Piano sottotetto_Palazzina D/2 a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9, della superficie commerciale di **700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Intero piano sottotetto attualmente a rustico. Sono comprese nel lotto di aggiudicazione quattro vani ad uso autorimessa e quattro vani cantina posti a piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 5, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: prospetto su cortile su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona centrale del Comune di Carnate.

Al fabbricato condominiale si accede da Via Gramsci, 9.

L'unità immobiliare è adibita da un intero piano sottotetto a "rustico". Attualmente il piano risulta privo di impianti, finiture, tramezzature. Il piano risulta accessibile dai due vani scala oltre che dai due vani ascensori condominiali. Altezza interna "a rustico" minimo m 1,50 massimo m 3,80.

L'aggiudicazione comprende inoltre quattro vani ad uso autorimessa e quattro vani cantina posti al piano interrato.

L'edificio condominiale risulta essere in buono stato conservativo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano sottotetto_731	700,00	x	100 %	=	700,00
Totale:	700,00				700,00

ACCESSORI:

cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 765 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corridio comune su due lati, altre u.i. su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina_765	16,82	x	20 %	=	3,36
Totale:	16,82				3,36

cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 766 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altre u.i. su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina_766	13,34	x	20 %	=	2,67
Totale:	13,34				2,67

cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 767 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altre u.i., su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina_767	13,34	x	20 %	=	2,67
Totale:	13,34				2,67

cantina, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 768 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i., corridoio comune, altre u.i. su due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano cantina_768	13,34	x	20 %	=	2,67
Totale:	13,34				2,67

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 744 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_terrapieno, altra u.i., corsello comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_744	17,40	x	50 %	=	8,70
Totale:	17,40				8,70

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 770 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corsello comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_770	19,72	x	25 %	=	4,93
Totale:	19,72				4,93

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 772 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_altra u.i. su due lati, corsello comune, altra u.i.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_772	17,40	x	25 %	=	4,35
Totale:	17,40				4,35

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 774 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI 7, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: da nord in senso orario_corsello comune, altre u.i. su tre lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa_774	16,82	x	25 %	=	4,21
Totale:	16,82				4,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Lo stato dei luoghi delle autorimesse di cui ai subb. 770-772-774 risultano a rustico. Mancano porte basculante, divisori interni e impianto elettrico. Non ultimate le opere relative al corsello compresi impianti meccanici.

Al fine di elaborare la presente valutazione il Perito ha tenuto conto delle superfici reali rapportate agli indici mercantili per ottenere le superfici commerciali. Il compendio immobiliare risulta eseguito parzialmente, allo stato di fatto, ovvero costituito da struttura e tamponamenti esterni.

Per quanto riguarda la valutazione, considerato il mercato immobiliare della zona, si è tenuto conto dello stato del compendio immobiliare esistente e delle opere mancanti a completamento delle unità immobiliari. Non è stato possibile procedere con il metodo comparativo in quanto non ravvisabili situazioni similari.

Il perito pertanto ha redatto la stima immobiliare esponendo un valore a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	200.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 200.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 200.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;

2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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
	Piano				
A	sottotetto_Palazzina D/2	700,00	33,55	200.000,00	200.000,00
				200.000,00 €	200.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 200.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 30.000,00**

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: **€ 170.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio in fase di costruzione Palazzine A/B/C/D1 a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Compendio immobiliare in fase di costruzione composto da n. 4 palazzine denominate A-B-C-D/1 situate in zona centrale del Comune di Carnate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 777 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Edificio D/1
- foglio 10 particella 419 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: mappale 418, terrapieno, sub. 702, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 701, terrapieno, sub. 703, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 702, terrapieno, sub. 704, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 703, terrapieno, sub. 705, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 704, terrapieno, sub. 706, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 709, terrapieno, sub. 711, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 419 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 707, terrapieno, sub. 709, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16

mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 708, terrapieno, sub. 710, sub. 722

- foglio 10 particella 419 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 713, sub. 722, sub. 711, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 714, sub. 722, sub. 712, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 705, terrapieno, sub. 707, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 706, terrapieno, sub. 708, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 719, sub. 722, sub. 717, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 720, sub. 722, sub. 718, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 715, sub. 722, sub. 713, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 716, sub. 722, sub. 714, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 717, sub. 722, sub. 715, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 718, sub. 722, sub. 716, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 721, sub. 722, sub. 719, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: mappale 418, sub. 722, sub. 720, terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.550.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.867.500,00
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2017 a firma di Notaio Alberto Claudio SALA ai nn. 4628/2524 di repertorio, iscritta il 03/07/2017 a Milano 2 ai nn. 81296/14860, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €4.400.000,00.

Importo capitale: €2.200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 02/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso immobiliare, presentata il 12/02/2007 con il n. 2371 di protocollo, rilasciata il 12/03/2007

Denuncia inizio lavori **N. 18/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 02/2007, presentata il 13/03/2009 con il n. 4188 di protocollo

Denuncia inizio lavori **N. 16/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC 02/2007, presentata il 20/04/2012 con il n. 6253 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

EDIFICIO IN FASE DI COSTRUZIONE_PALAZZINE A/B/C/D1

DI CUI AL PUNTO A

Edificio in fase di costruzione_Palazzine A/B/C/D1 a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Compendio immobiliare in fase di costruzione composto da n. 4 palazzine denominate A-B-C-D/1 situate in zona centrale del Comune di Carnate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 420 sub. 777 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI, 9, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Edificio D/1
- foglio 10 particella 419 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: mappale 418, terrapieno, sub. 702, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 701, terrapieno, sub. 703, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 702, terrapieno, sub. 704, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 703, terrapieno, sub. 705, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 704, terrapieno, sub. 706, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16

mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 709, terrapieno, sub. 711, sub. 722

- foglio 10 particella 419 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 419 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 707, terrapieno, sub. 709, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 708, terrapieno, sub. 710, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 713, sub. 722, sub. 711, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 714, sub. 722, sub. 712, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 705, terrapieno, sub. 707, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 706, terrapieno, sub. 708, sub. 722
- foglio 10 particella 419 sub. 718 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 719, sub. 722, sub. 717, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 720, sub. 722, sub. 718, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 715, sub. 722, sub. 713, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 716, sub. 722, sub. 714, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 717, sub. 722, sub. 715, terrapieno

- foglio 10 particella 419 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 718, sub. 722, sub. 716, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: sub. 721, sub. 722, sub. 719, terrapieno
- foglio 10 particella 419 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
Coerenze: mappale 418, sub. 722, sub. 720, terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il progetto originario comprendeva:

L'edificio "A" composto da tre corpi di fabbrica. I due corpi di fabbrica contrapposti, l'uno verso la via Barassi e l'altro verso il Parco pubblico, sono composti da sei alloggi mono-familiari: al piano terra sarà presente il soggiorno la cucina e bagno, un piano ammezzato con camera da letto ed un secondo piano con camera da letto e bagno.

I corpi di fabbrica uniti dal percorso pedonale che attraversa il complesso edificato entro un colonnato che porta ad un secondo corpo di fabbrica costituito da due corpi scala e due alloggi di piccole dimensioni. Al piano primo altri quattro alloggi di cui uno duplex.

Il copro denominato "B" formato da sei alloggi distribuiti tra il piano terra e il primo.

L'edificio "C" ha un'altezza di due piani oltre il livello terra con alloggi distribuiti da tre corpi scala. Complessivamente venutno alloggi.

L'edificio "D" costituito dalle palazzine denominate "D/1" e "D/2" è composto da due corpi fabbrica fronteggianti con pianta a C ed un'altezza di tre piani fuori terra. I corpi di fabbrica sono organizzati da due copri scala/ascensore ciascuno, che distribuiscono l'accesso a cinque alloggi per piano (per un totale di sessanta appartamenti - trenta per ciascuna palazzina) oltre che servire il piano interrato ed il piano sottotetto. La palazzina oggetto del presente lotto risulta essere la palazzina denominata "D/1".

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa che il Perito non è entrato nel merito della conformità dei titoli abilitativi depositati e rilasciati in quanto ad oggi risultano scaduti. La fattibilità degli interventi saranno oggetto di nuova progettazione da considerarsi al fine di ottenere le autorizzazioni edilizie.

Al fine di elaborare la presente valutazione il Perito ha tenuto conto delle superfici reali rapportate agli indici mercantili per ottenere le superfici commerciali. Il compendio immobiliare risulta eseguito parzialmente, allo stato di fatto, ovvero costituito da struttura, tamponamenti esterni, divisori interni non completi. Gli impianti presenti, per le caratteristiche rilevate, saranno da sostituire con rimozione degli esistenti.

Il perito in occasione del primo sopralluogo ha ravvisato situazioni di pericolo in quanto il compendio immobiliare era accessibile ai non addetti. Avvisato il Custode ed in conseguenza il Giudice fu incaricato di provvedere con impresa edile alle opere di messa in sicurezza. A titolo indicativo sono stati chiusi gli accessi quali porte, finestre, passaggi pedonali o carrai esistenti a piano terra. L'assegnatario pertanto avrà l'onere di rimuovere tali presidi per poter accedere.

Per quanto riguarda la valutazione, considerato il mercato immobiliare della zona, si è tenuto conto dello stato del compendio immobiliare esistente e delle opere mancanti a completamento delle unità immobiliari. Non è stato possibile procedere con il metodo comparativo in quanto non ravvisabili situazioni similari.

Il perito pertanto ha redatto la stima immobiliare esponendo un valore a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.550.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.550.000,00
--	-----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.550.000,00
---	-----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milnao Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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	Edificio in fase di costruzione_Palazzine A/B/C/D1	0,00	0,00	4.550.000,00	4.550.000,00
				4.550.000,00 €	4.550.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.550.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 682.500,00**

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: **€ 3.867.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Edificio condominiale **Palazzina E** a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero edificio condominiale "Palazzina E" composto da sedici alloggi situato nel centro del Comune di Carnate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 418 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***

- foglio 10 particella 418 sub. 749 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 727 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 729 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: 2
- foglio 10 particella 418 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

- foglio 10 particella 418 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.200.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.870.000,00
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2015 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 98607/28216 di repertorio, iscritta il 25/02/2015 a Milano 2 ai nn. 16517/2490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €24.000,00.

Importo capitale: €11.588,87.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al foglio 10 mappale 418 sub. 737

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2015 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 98607/28216 di repertorio, iscritta il 25/02/2015 a Milano 2 ai nn. 16518/2491, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €24.000,00.

Importo capitale: €11.588,87.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al foglio 10 mappale 418 sub. 745

ipoteca , stipulata il 08/04/2022 a firma di STEP S.R.L. ai nn. 14/2022 di repertorio, iscritta il 22/04/2022 a Milano 2 ai nn. 56123/10730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/1973.

Importo ipoteca: €312.789,58.

Importo capitale: €156.394,79.

La formalità è riferita solamente a immobili di cui al foglio 10 mappale 418 sub. 701-702-703-704-705-706-707-708 e altri non oggetto del presente lotto

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2006 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 85111/20848 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a Milano 2 ai nn. 102240/24237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €38.000.000,00.

Importo capitale: €19.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotata di frazionamento ai nn. 113955/20129 del 05/10/2011 nascente da atto del 23/09/2011 rep. 94959/26198 dove il finanziamento viene frazionato in 68 quote

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2015 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 98607/28216 di repertorio, iscritta il 25/02/2015 a Milano 2 ai nn. 16515/2488, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €258.000,00.

Importo capitale: €124.580,35.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al foglio 10 mappale 418 sub. 712

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2015 a firma di Notaio Maria Alessandra PANBIANCO ai nn. 98607/28216 di repertorio, iscritta il 25/02/2015 a Milano 2 ai nn. 16516/2489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €228.000,00.

Importo capitale: €110.094,25.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al foglio 10 mappale 418 sub. 713

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2237 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57870/39059, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Francesca LOMBARDI ai nn. 7980 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Milano 2 ai nn. 2338/1719.

Sono altresì presenti ulteriori due atti di "rettifica di errore materiale" del 04/12/2003 rep. n. 16243 trascritto il 24/12/2003 ai nn. 187869/110087 e del 04/10/2004 rep. n. 17998 trascritto il 25/10/2004 ai nn. 152468/80273

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

Dall'accesso agli atti il perito non ha rilevato la presenza del Certificato di Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **02/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso immobiliare, presentata il 12/02/2007 con il n. 2371 di protocollo, rilasciata il 12/03/2007

Denuncia inizio lavori N. **08/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 02/2007, presentata il 18/02/2009 con il n. 2830 di protocollo

Denuncia inizio lavori N. **58/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 02/2007, presentata il 30/09/2009 con il n. 15315 di protocollo

Denuncia inizio lavori N. **17/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC n. 02/2007, presentata il 20/04/2012 con il n. 6254 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9

EDIFICIO CONDOMINIALE PALAZZINA E

DI CUI AL PUNTO A

Edificio condominiale Palazzina E a CARNATE VIA ANTONIO GRAMSCI 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Intero edificio condominiale "Palazzina E" composto da sedici alloggi situato nel centro del Comune di Carnate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 418 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 316,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 730 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 731 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 732 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16

mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

- foglio 10 particella 418 sub. 733 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 737 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 739 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 740 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 742 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 743 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 744 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 745 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GAPSERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 746 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 747 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 748 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

- foglio 10 particella 418 sub. 749 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 727 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 728 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 729 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 442,86 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: 2
- foglio 10 particella 418 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3

vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

- foglio 10 particella 418 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile
- foglio 10 particella 418 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA PIO XII, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio definisce il fronte sue della Piazza Pio XII.

Il corpo ha un'altezza di due piani fuori terra con alloggi distribuiti da due corpi scala per complessivi sedici alloggi. L'accesso ai box avviene attraverso l'ingresso su via De Gasperi.

L'edificio ha un impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia alimentata a metano centralizzata.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile.

La presente stima è comprensiva di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Al fine di elaborare la presente valutazione il Perito ha tenuto conto delle superfici reali rapportate agli indici mercantili per ottenere le superfci commerciali. Si può ritenere che il compendio immobiliare sia stato eseguito completamente, compresa la recizione, ad esclusione delle seguenti opere:

- recinzione per divisione fra le aree a giardino di pertinenza dei singole unità immobiliari poste a piano terra;
- completamento impianto videocitofono;
- posa di una porta blindata depositata in loco previo ripristini occorrenti;
- appartamento di cui al sub. 704 la porta di accesso all'antibagno risultla chiusa, manca la chiave e il sottoscritto non ha potuto prendere visione del bagno;
- alcuni appartamenti risultano privi dei frutti dell'impainto elettrico;
- le persiane e i parapetti dei balconi necessitano di manutenzione;
- la palazzina, essendo in stato di abbandono da diverso tempo, necessita di una pulizia di fondo sia all'interno che all'esterno;
- oltre ad altri dettagli minori.

Il perito in occasione del primo sopralluogo ha ravvisato situazioni di pericolo in quanto il compendio immobiliare era accessibile ai non addetti. Avvisato il Custode ed in conseguenza il Giudice fu incaricato di provvedere con impresa edile alle opere di messa in sicurezza. A titolo indicativo sono stati chiusi gli accessi quali porte, finestre, passaggi pedonali o carrai esistenti a piano terra. L'assegnatario pertanto avrà l'onere di rimuovere tali presidi per poter accedere.

Per quanto riguarda la valutazione, considerato il mercato immobiliare della zona, si è tenuto conto dello stato del compendio immobiliare esistente e degli interventi necessari per il suo completamento.

Il perito ha redatto la stima immobiliare esponendo un valore a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.200.000,00
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.200.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.200.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli immoibli sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera COMmercio Milnao Monza Brianza e Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. collaborazione con agenzie immobiliari locali.

La stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

La superficie commerciale è data dalla consistenza del locale moltiplicata per l'indice mercantile

prescelto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Carnate, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

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
	Edificio				
A	condominiale_Palazzina	0,00	0,00	2.200.000,00	2.200.000,00
	E				
				2.200.000,00 €	2.200.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.200.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 330.000,00**

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: **€ 1.870.000,00**

data 27/07/2023

il tecnico incaricato

Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI