



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

522/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:
Dott.ssa Laura Torella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Ferrara

CF:FRRRFL74H51F205P
con studio in MONZA (MB) Corso Milano 38
telefono: 0399466675
fax: 0399462266
email: rferrara@fbaa.it
PEC: raffaella.ferrara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 522/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a USMATE VELATE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 1, della superficie commerciale di circa **51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo, in condominio, senza ascensore e costituito da ingresso su cucina/soggiorno, camera da letto e bagno con disimpegno. Completano la proprietà balcone al piano, oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza catastale interna di 3,10 m al P1 - 2,45 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 60 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, superficie catastale Totale: 51 m2 Totale escluse aree scoperte b): 48 m2, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 1, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0713507 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248574.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo dell'appartamento al piano primo: proprietà di terzi, affaccio su proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede; della cantina al piano interrato: proprietà di proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede; il tutto salvo errori e come meglio in fatto. b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

B

posto auto a USMATE VELATE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 1, della superficie commerciale di circa **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un posto auto coperto da pensilina, posto in cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra . Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0713903 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248969.1/2014)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: proprietà di terzi, mappale 205, proprietà di terzi, mappale 20 il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 12 m2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 63,05 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: | €. 61.841,38 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 61.000,00 |
| Data della valutazione: | 02/04/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo comodato d'uso gratuito per 5 anni, stipulato il 26/06/2019, con scadenza il 25/06/2024, registrato il 26/06/2019 a Agenzia delle entrate di Monza ai nn. 2258 serie III

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel Certificato Notarile art.567 comma 2 c.p.c. a cui si rimanda per la completezza delle formalità.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato.

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, del 15/05/2006 a firma del dott. MASTROLILLI Paolo Notaio in Monza ai

nn. 11677/7075 di repertorio, iscritta il 22/05/2006 a Milano 2 ai nn. 77748/17994, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 04/10/2023 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 6431 di repertorio, trascritto il 23/10/2023 a Milano 2 ai nn. 141847/99082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 1.950,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 56,06 |

Ulteriori avvertenze:

E'in corso la rateizzazione dei pagamenti a favore di Brianza Acque. All'immobile ocmpete una spesa di circa 210 europ.

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolte nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 15/05/200 dal dott. MASTROLILLI Paolo Notaio in Monza ai nn. 11676/7074 di repertorio, trascritto il 22/05/2006 a Milano 2 ai nn. 77747/40036

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica, stipulato il 12/09/2002 dal dott. CESARIO Massimo Notaio in Milano, ai nn. 4511/3022 di repertorio, registrato il 19/09/2002 a Milano ai nn. 3972 serie 2V, trascritto il 13/02/2024 a Milano 2 ai nn.

110891/64692

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. **10/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di piccole modifiche della aperture in facciata delle unità immobiliari, incremento delle scale di accesso ai giardini di pertinenza, presentata il 03/02/1998 con il n. 1737 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. **147/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento tavolati per diversa distribuzione interna ; piccole modifiche esterne con demolizione scala piano seminterrato, apertura di una porta; nuova scaletta esterna accesso ad una unità piano rialzato, presentata il 19/09/1997 con il n. 13334 di protocollo.

Concessione Edilizia N. **53/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente, attuazione parziale, presentata il 10/06/1991 con il n. 5352 di protocollo, rilasciata il 05/11/1991 con il n. 101 di protocollo. In data 18/05/1996 è stata depositata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente una fine laori parziale. Non risulta in atti alcuna nuova richiesta di licenza d'uso (agibilità/abitabilità) come richiesta dal comune di Usamte Velate ocn nota prot. 18046 del 27/11/1997.

Nulla Osta N. **49/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di stabilimento ed abitazione, presentata il 07/11/1961, rilasciata il 30/12/1961 con il n. 3869 di protocollo, agibilità del 08/01/1964.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 32 del 6 novembre 2008, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL, Serie Inserzioni e Concorsi, n. 19 in data 13 maggio 2009.

L'immobile ricade in zona zone AMF1 - aree monofunzionali, per attività secondarie e terziarie, normate dall'art. 111 delle vigenti NTA del Piano delle Regole.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle aree specificamente individuate sono ammessi i seguenti interventi: - mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2007, - ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% per finalità di adeguamento tecnologico fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito di paesaggio di appartenenza, - nuova costruzione, nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'ambito di Paesaggio di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale $I_t = 0,75$ mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà

e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in atti non è stata riscontrata la presenza di una nuova licenza di agibilità come richiesto dal Comune di Usmate Velate il 237/11/1997 prot. 18046. Tale difformità verrà valorizzata tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/01 e successive modificazioni).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica. (normativa di riferimento: D.M. 37/08 CEI 64-8 e s.m.i.).

BENI IN USMATE VELATE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a USMATE VELATE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 1, della superficie commerciale di circa **51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

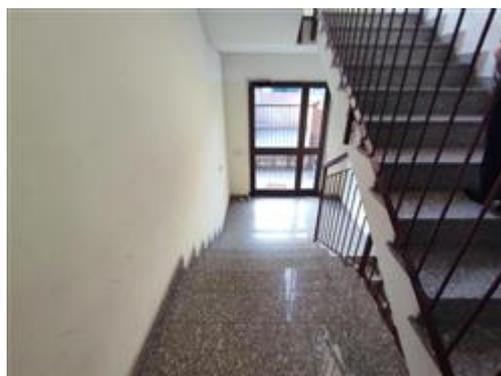
Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo, in condominio, senza ascensore e costituito da ingresso su cucina/soggiorno, camera da letto e bagno con disimpegno. Completano la proprietà balcone al piano, oltre cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza catastale interna di 3,10 m al P1 - 2,45 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 60 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, superficie catastale Totale: 51 m2 Totale escluse aree scoperte b): 48 m2, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 1, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0713507 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248574.1/2014)

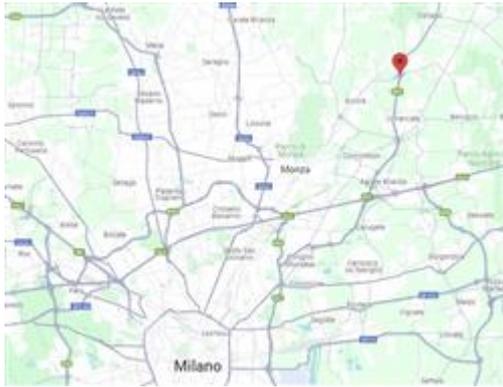
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo dell'appartamento al piano primo: proprietà di terzi, affaccio su proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede; della cantina al piano interrato: proprietà di proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede; il tutto salvo errori e come meglio in fatto. b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.



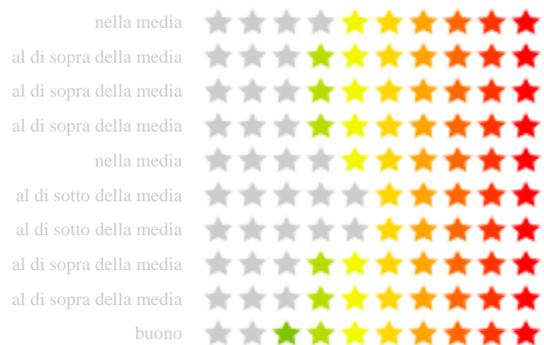
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 14 km - Milano centro 28 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- campo da calcio
- verde attrezzato
- supermercato



COLLEGAMENTI

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante Linate 27 km - Orio al Serio 41 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante Collegamenti locali 300 metri | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante SP177 - 150 metri | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante Tangenziale Est - 150 metri | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Autostrada A/4 Barriera Milano Est - 16 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 16 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante Stazione di Carnate - Usmate - 2,5 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

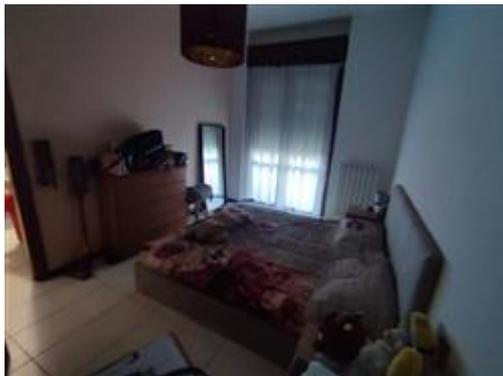
| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



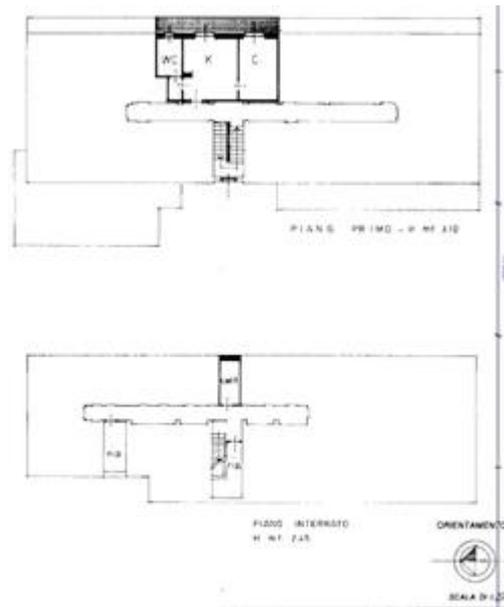


CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento P1 | 46,50 | x | 100 % | = | 46,50 |
| Balcone P1 | 11,00 | x | 30 % | = | 3,30 |
| Cantina PS1 | 5,00 | x | 25 % | = | 1,25 |
| Totale: | 62,50 | | | | 51,05 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108930313/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT con posto auto

Indirizzo: via Buonarroti

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 1.348,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 52.200,00 pari a 1.213,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108701569/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT

Indirizzo: via Buonarroti

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 1.160,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 52.200,00 pari a 1.044,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104751699/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con box auto

Indirizzo: via Trento

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.306,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 130.500,00 pari a 1.175,68 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108642831/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT con giardino e box auto

Indirizzo: Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.483,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 1.335,16 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 |
|---------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | - | 52.200,00 | 52.200,00 | 130.500,00 | 121.500,00 |
| Consistenza | 51,05 | 43,00 | 50,00 | 111,00 | 91,00 |
| Data [mesi] | 0 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.348,84 | 1.160,00 | 1.306,31 | 1.483,52 |
| Stato manutentivo e affaccio | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 5,00 | 6,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 |
|------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

| | | | | | |
|---------------------------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.044,00 | 1.044,00 | 1.044,00 | 1.044,00 |
| Stato manutentivo e affaccio | 5 % | 2.610,00 | 2.610,00 | 6.525,00 | 6.075,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 | COMPARATIVO 4 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | 52.200,00 | 52.200,00 | 130.500,00 | 121.500,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | 8.404,20 | 1.096,20 | -62.587,80 | -41.707,80 |
| Stato manutentivo e affaccio | 0,00 | 0,00 | -6.525,00 | -12.150,00 |
| Prezzo corretto | 60.604,20 | 53.296,20 | 61.387,20 | 67.642,20 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **60.732,45**

Divergenza: 21,21% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte*
- *verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia*

statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,05 x 1.189,67 = **60.732,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.732,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.732,65**

BENI IN USMATE VELATE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 1

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a USMATE VELATE VIA MICHELANGELO BUONARROTI 1, della superficie commerciale di circa **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un posto auto coperto da pensilina, posto in cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra .Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 204 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO BUONARROTI n. 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2014 Pratica n. MI0713903 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 248969.1/2014)

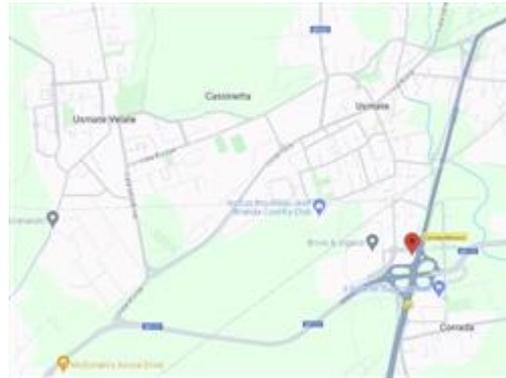
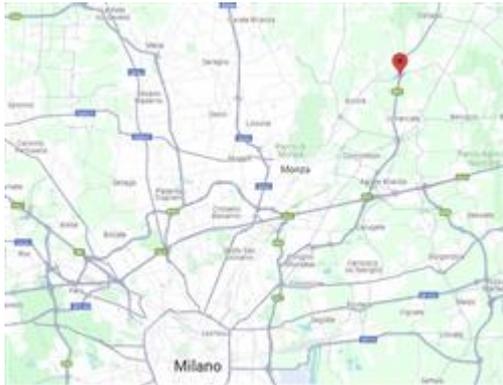
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: proprietà di terzi, mappale 205, proprietà di terzi, mappale 20 il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Totale: 12 m2

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

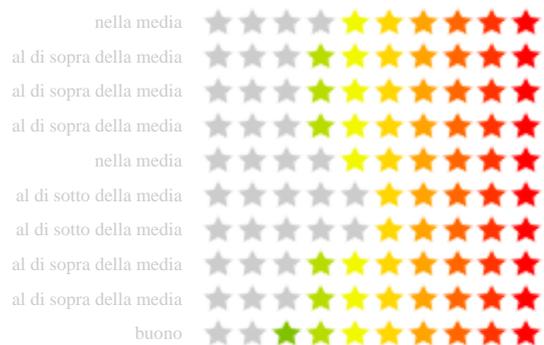
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 14 km - Milano centro 28 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- negozi al dettaglio
- campo da calcio
- verde attrezzato
- supermercato



COLLEGAMENTI

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante Linate 27 km - Orio al Serio 41 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante Collegamenti locali 300 metri | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante SP177 - 150 metri | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| tangenziale distante Tangenziale Est - 150 metri | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante Autostrada A/4 Barriera Milano Est - 16 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 16 km | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante Stazione di Carnate - Usmate - 2,5 km | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile esente dall'obbligo di allegazione dell'Attestato di prestazione energetica

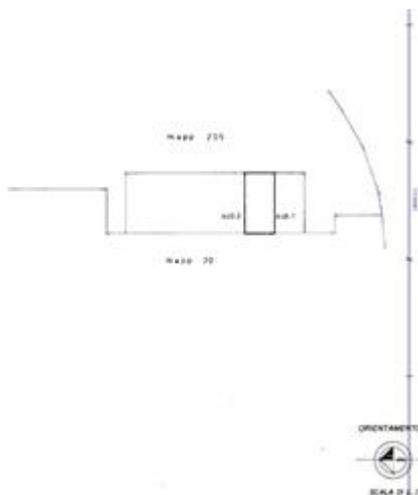


CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Posto auto coperto da pensilina | 12,00 | x | 100 % | = | 12,00 |
| Totale: | 12,00 | | | | 12,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107562871/>

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 540,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107562677/>

Descrizione: Posto auto

Indirizzo: Usmate Velate

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108783711/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Arcore

Superfici principali e secondarie: 22

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 818,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 736,36 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 27.000,00 | 18.000,00 | 16.200,00 |
| Consistenza | 12,00 | 50,00 | 30,00 | 22,00 |
| Data [mesi] | 0 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| Prezzo unitario | - | 600,00 | 666,67 | 818,18 |
| Spazio di manovra e dotazione servizi | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 7,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 540,00 | 540,00 | 540,00 |
| Spazio di manovra e dotazione servizi | 5 % | 1.350,00 | 900,00 | 810,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Prezzo | 27.000,00 | 18.000,00 | 16.200,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | -20.520,00 | -9.720,00 | -5.400,00 |
| Spazio di manovra e dotazione servizi | 0,00 | 0,00 | -1.620,00 |
| Prezzo corretto | 6.480,00 | 8.280,00 | 9.180,00 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **7.980,00**

Divergenza: 29,41% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte*
- *verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.*

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 665,00 = **7.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’Importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Per l’unità e le sue pertinenze l’importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Usmate Velate, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti , osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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 | 51,05 | 0,00 | 60.732,65 | 60.732,65 |
| B | posto auto | 12,00 | 0,00 | 7.980,00 | 7.980,00 |
| | | | | 68.712,65 € | 68.712,65 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|--|-------------------|
| Affaccio, assenza di garanzie per vizi e conformità, assenza agibilità | -10% -6.871,27 |
| 6.871,27 € | |

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: **€. 61.841,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 841,39**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.000,00**

data 02/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Ferrara