



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

593/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

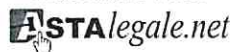
CUSTODE:

DOTT.SSA AGATA ADRIANA BONACCORSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Marcello Tirloni

CF: TRLMCL58L12F205N

con studio in CINISELLO BALSAMO (MI) VIA MAZZINI, 4

telefono: 0266015618

email: arch.tirloni@gmail.com

PEC: tirloni.5195@oamilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 593/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a BRUGHERIO Via Nino Bixio 35, della superficie commerciale di **189,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La villetta è situata in una zona tranquilla, attrezzata di servizi e infrastrutture, nel comune di Brugherio. E' Inserita in un complesso edilizio costituito da due gruppi di quattro villette a schiera.

La villetta unifamiliare è così composta: piano interrato suddiviso in cantina, autorimessa e ripostiglio, mentre il piano terra è composto da un ampio soggiorno con ripostiglio, servizi e cucina attrezzati e annessa area pertinenziale adibita a giardino. Al piano primo sono presenti tre camere da letto tra cui una matrimoniale, servizi e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 04, consistenza 7,5 vani Totale: 145 mq escluse aree scoperte 140 mq, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 35, BRUGHERIO, piano: S1 - T - 1, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987; impianto meccanografico del 30/06/1987; classamento automatico del 28/06/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di impianto del 09/11/2015. Coerenze: Nord - Ovest: passaggio comune al mappale 223; Nord: proprietà di terzi al mappale 240, Est: passaggio comune al mappale 324, Sud: proprietà di terzi al mappale 263, Ovest: giardino di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B box singolo a BRUGHERIO Via Nino Bixio 35, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ampio box singolo posto a piano interrato

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

- foglio 34 particella 260 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 23, classe 05, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 35, BRUGHERIO, piano: S1, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987; impianto meccanografico del 30/06/1987; classamento automatico del 28/06/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di impianto del 09/11/2015.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

C box doppio a BRUGHERIO Via Nino Bixio 35, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Box doppio di modeste dimensioni.

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

- foglio 34 particella 260 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 39, classe 04, consistenza 39 mq, rendita 82,58 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 35, BRUGHERIO, piano: S1, derivante da Impianto



meccanografico del 30/06/1987; impianto meccanografico del 30/06/1987; classamento automatico del 28/06/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di impianto del 09/11/2015.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	251,75 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:	€. 405.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 344.738,75
Data della valutazione:	04/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla moglie e dalla figlia del debitore come da condizione di separazione relative al procedimento F presso il Tribunale di Monza.

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 **legale**, stipulata il 24/10/2006 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. ai nn. 12700/68 di repertorio, registrata il 06/11/2006 ai nn. 169142/41856, a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., contro , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: 32.930,82 €.

Importo capitale: 16.465,41 €.

La formalità è riferita solamente a FG. 34; PART. 260; SUB 1 - 2

ipoteca **legale**, stipulata il 31/03/2010 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 6957/68 di repertorio, registrata il 08/04/2010 ai nn. 43336/9443, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A., contro , derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.

Importo ipoteca: 143.213,10 €.



Importo capitale: 71.606,55 €.

La formalità è riferita solamente a FG. 34; PART. 240; SUB. 1; FG. 34; PART. 260; SUB 2 - 3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/12/1999 a firma di Notaio Caprotti Elena ai nn. 1569 di repertorio, registrata il 08/05/2019 ai nn. 57541/10424, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESINO S.C.R.I. (richiedente IRI BANCA) E UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA, contro derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DEL 13/12/1999; numero di repertorio 1569; Notaio Caprotti Elena, sede Agrate Brianza (MB).

Importo ipoteca: 526.786,04 €.

Importo capitale: 351.190,69 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a FG. 34; PART. 240; SUB. 1 - 2 - 3; FG. 34; PART. 260; SUB 1 - 2 - 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 3110 di repertorio trascritta il 24/11/2022 ai nn. 166594/112716, a favore di ISEO SPV S.R.L., contro derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FG. 34; PART. 260; SUB 1 - 2 - 3

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:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/1999 a firma di Notaio Elena Caprotti ai nn. 1568 di repertorio, trascritto il 15/12/1999 ai nn. 119546/81123

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8799/83**, per lavori di Costruzione n°8 villette, recinzione e boxes, presentata il 12/09/1983 con il n. 21057 di protocollo, agibilità del 26/07/1988 con il n. 2367 e 31007 di protocollo

Concessione edilizia N. **8799/85**, per lavori di Modifiche ampliamento box, presentata il 10/09/1985 con il n. 12148 di protocollo, agibilità del 26/07/1988 con il n. 2367 e 31007 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Documento di Piano: DP-07: Previsioni di Piano, l'immobile ricade in zona Ambiti urbani per insediamenti residenziali ad assetto modificabile

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna al piano interrato e terreno, regolarizzabile tramite presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione C.I.L.A. in sanatoria: €.1.000,00
- Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria: €.3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna piano interrato e terreno, regolarizzabile con nuova scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale : €.500,00
- Diritti catastali: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna piano interrato e terreno, regolarizzabile con nuova scheda catastale

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



appartamento a BRUGHERIO Via Nino Bixio 35, della superficie commerciale di **189,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La villetta è situata in una zona tranquilla, attrezzata di servizi e infrastrutture, nel comune di Brugherio. E' Inserita in un complesso edilizio costituito da due gruppi di quattro villette a schiera.

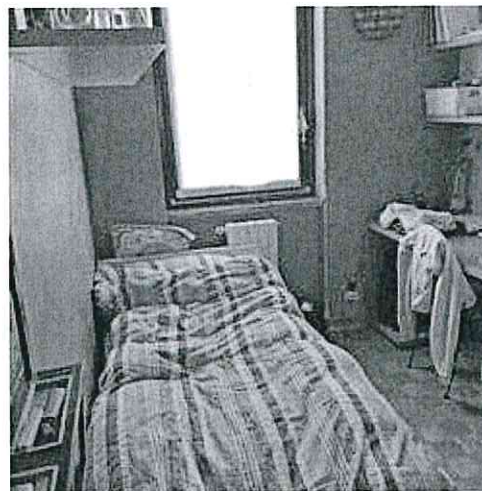
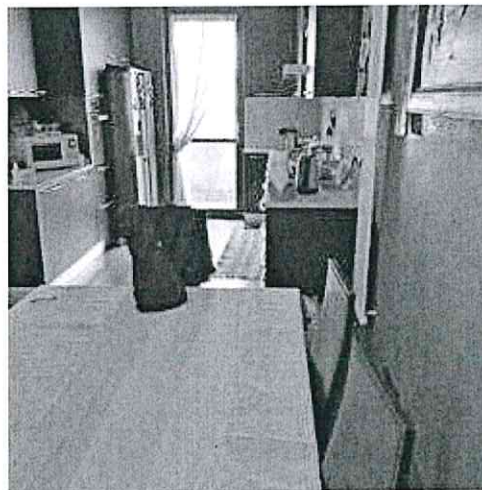


La villetta unifamiliare è così composta: piano interrato suddiviso in cantina, autorimessa e ripostiglio, mentre il piano terra è composto da un ampio soggiorno con ripostiglio, servizi e cucina attrezzati e annessa area pertinenziale adibita a giardino. Al piano primo sono presenti tre camere da letto tra cui una matrimoniale, servizi e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 04, consistenza 7,5 vani Totale: 145 mq escluse aree scoperte 140 mq, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 35, BRUGHERIO, piano: S1 - T - 1, intestato a , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987; impianto meccanografico del 30/06/1987; classamento automatico del 28/06/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di impianto del 09/11/2015. Coerenze: Nord - Ovest: passaggio comune al mappale 223; Nord: proprietà di terzi al mappale 240, Est: passaggio comune al mappale 324, Sud: proprietà di terzi al mappale 263, Ovest: giardino di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.





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 buoni.

SERVIZI

campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 14 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno

spazio ★★★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno e vetro

spazio ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in Ceramica. Presente in bagni e cucina

spazio ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in Piano terra realizzato in Stucco veneziano

spazio ★★★★★★★★★★



**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	110,00	x	100 %	=	110,00
Cantina	15,00	x	25 %	=	3,75
Autorimessa	15,00	x	50 %	=	7,50
Balcone	5,00	x	50 %	=	2,50
giardino	330,00	x	20 %	=	66,00
Totale:	475,00				189,75

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: *07/04/2015*

Fonte di informazione: *ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1306/2011*

Descrizione: *Villa bifamiliare di mq. 642, piano seminterrato box di ampie dimensioni e cantina, lavanderia, bagno di servizio, ripostiglio e locale c.t. Zona giorno al piano terra, con soggiorno, cucina, bagno e vano scale interne; al piano primo tre camere da letto, bagno, due balconi; al piano secondo due camere, piccolo servizio igienico e terrazzino. Aree a giardino., 1*

Indirizzo: *Via Cattaneo , 33 Brugherio, MB*



Superfici accessorie:

Prezzo: 218.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 369.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 218.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 498/2021

Descrizione: Appartamento mq. 210,04, settimo piano, ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo e cucina con accesso al balcone, camera con accesso al balcone, altre due camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno notte e al piano ottavo da scala interna un ampio locale abitabile, un ampio terrazzo. Cantina al seminterrato e un box mq. 17., 1

Indirizzo: Via Volturno, 80 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 405.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 438.674,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 372.872,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 186.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1089/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 79, piano secondo, di due locali e servizi., 1

Indirizzo: Via Marsala, 91 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 49.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 202.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/05/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1599/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 97, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, cantina e box al piano interrato., 1

Indirizzo: Via VOLTURNO, 80 Brugherio, MB

Superfici accessorie:



Prezzo: 125.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 223.00 m
 Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 07/06/2016
 Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1043/2013
 Descrizione: Appartamento di mq. 64,19, piano terzo, disimpegno d'ingresso, soggiorno con balcone, cucina, servizio e camera con balcone, cantina al piano seminterrato., 1
 Indirizzo: Via Voltorno, 80 Brugherio, MB
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 70.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 67.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 223.00 m
 Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 189,75 x 1.900,00 = 360.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 360.525,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 360.525,00



box singolo a BRUGHERIO Via Nino Bixio 35. della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ampio box singolo posto a piano interrato

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

- foglio 34 particella 260 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 23, classe 05, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 35, BRUGHERIO, piano: S1, intestato a I . derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987; impianto meccanografico del 30/06/1987; classamento automatico del 28/06/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di impianto del 09/11/2015.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.





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 buoni.

SERVIZI

campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buoni sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 14 km	buoni sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 800,00 = **18.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 18.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 18.400,00



box doppio a BRUGHERIO Via Nino Bixio 35, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (...)

Box doppio di modeste dimensioni.

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

- foglio 34 particella 260 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 39, classe 04, consistenza 39 mq, rendita 82,58 Euro, indirizzo catastale: VIA NINO BIXIO N. 35, BRUGHERIO, piano: S1, intestato a ... derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987; impianto meccanografico del 30/06/1987; classamento automatico del 28/06/1985 in atti dal 14/09/1990 (n.999999/1985); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Superficie di impianto del 09/11/2015.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

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 buoni.

SERVIZI

campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	di buona qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



supermercato	metro	☆☆☆☆☆
COLLEGAMENTI		
autobus distante 400 m	metro	☆☆☆☆☆
autostrada distante 2,5 km	metro	☆☆☆☆☆
tangenziale distante 2,5 km	metro	☆☆☆☆☆
metropolitana distante 2 km	metro	☆☆☆☆☆
aeroporto distante 14 km	agli standard mobili	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 800,00 = 31.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.200,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate - Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	189,75	0,00	360.525,00	360.525,00
B	box singolo	23,00	0,00	18.400,00	18.400,00
C	box doppio	39,00	0,00	31.200,00	31.200,00
				410.125,00 €	410.125,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 405.575,00**

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: **€. 60.836,25**

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: **€. 344.738,75**

data 04/08/2023

il tecnico incaricato
Arch. Marcello Tirloni



