



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 311/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO PAPA GIOVANNI XXIII, INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
Avv. Rosa Alba Nunziata

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

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 311/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

#### **RIUNIONE DEI PROCEDIMENTI RGE 311/2023 + 637/2023**

**appartamento** a AGRATE BRIANZA VIA ROMA 2, della superficie commerciale di circa **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo , dalla consistenza pari a 5 vani catastali. L'appartamento composto da tre locali oltre servizi è dotato di tre balconi e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza catastale interna di 3.00 m al P1 e - 2,30 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 7 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 95 m2 Totale escluse aree scoperte b): 91 m2, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/1974, prot. n. 27894

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: dell'appartamento al piano primo: affaccio du cortile comune, proprietà di terzi, vano scala comune, affaccio su cortile comune per due lati; della cantina al piano seminterrato: cortile comune, cantina in proprietà di terzi, corridoio comune, cantina in proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1971.

**B**

**box singolo** a AGRATE BRIANZA VIA ROMA 4, della superficie commerciale di circa **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto accessibile da corsello comune scoperto. Il box è dotato di portone basculante ad apertura manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna catastale di 2,30 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 7 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 55,31 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/1974, prot. n. 27887
- Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: proprietà di terzi, corsello comune,

proprietà di terzi su due ati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Consistenza 17 m2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.009,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/03/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo e come dichiarato da un comproprietario, l'immobile risulta libero; da interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati ed attivi contratti di locazione nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa.

## **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 20/01/2017 a firma del Notaio CAPROTTI Elena ai nn. 13680/6885 di repertorio, iscritta il 27/01/2017 a Milano 2 ai nn. 9922/1749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 236.000 euro.

Importo capitale: 118.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 12/06/2023 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 3736 di repertorio, trascritto il 06/07/2023 a Milano 2 ai nn. 94365/66135, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

Si riporta pedissequamente il contenuto della nota alla sezione D: " IL VALORE DEL CREDITO E' DI EURO 7.378,13 OLTRE GLI INTERESSI LEGALI SULLA SORTE MATURATI E MATURANDI DAL 14/03/21 SINO AL SALDO EFFETTIVO (...)"

pignoramento, notificato il 09/12/2023 da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Monza rep. n. 8106, trascritto il 22/01/2024 a Milano 2 ai nn. 7448/5249, 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:	<b>€. 1.560,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 7.378,13</b>
Millesimi condominiali:	<b>163,64</b>

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta 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.

L'importo delle spese insolte è stato dedotto dalla sezione D della nota di trascrizione del pignoramento

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato il 20/01/2017 a firma del Notaio CAPROTTI Elena ai nn. 13679/6884 di repertorio, trascritto il 27/01/2017 a Milano 2 ai nn. 9917/6208.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il giorno 16/12/1974 a firma del Dott. CANALI Alessandro Notaio in Monza ai nn. 48663/22609 di repertorio, registrato il 03/01/1975 a Monza al n. 108 vol 8, trascritto il 13/01/1975 a Milano 2 ai nn. 2065/1872

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria apertasi il 12/07/2015 in morte del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denuncia di successione trascritta il 17/11/2015 a Milano 2 ai nn.114255/74114; con atto ricevuto dal Dott. Andrea CONFALONIERI Notaio in Pandino in data 02/09/2015 ai nn. 22567/12373, registrato a Cremona il 03/09/2015 al n. 8806 serie 1T e relativa nota di accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio CAPROTTI Elena del 20/01/2017 rep. 13679/6884, trascritta a Milano 2 il 27/01/2017 ai nn. 9915/6206.

Si riporta quanto precisato nel certificato notarile:" la suddetta nota di trascrizione 74114/2015 viene indicata come successione devoluta per legge, le indicazioni testamentarie sono state riportate dalla lettura del titolo di acquisto per notar CAPROTTI Elena, del 20/01/2017 rep. 13679/6884. Si evidenzia inoltre che alla sezione D della suddetta nota di trascrizione di accettazione viene indicato quanto segue: "AI SENSI DELL'AT.2648 C.C. SI TRASCRIVE L'ATTO A ROGITO NOTAIO ELENA CAPROTTI DI AGRATE BRIANZA STIPULATO IN DATA 20 GENNAIO 2017 N. 13679/6884 DI REPERTORIO. SI PRECISA CHE L'ACCETTAZIONE RIGUARDA L'INTERO PATRIMONIO EREDITARIO. I SIGNORI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ACCETTANO PER TRASMISSIONE DEL DIRITTO DI ACCETTAZIONE DELLA \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* DECEDUTA IL 16 MARZO 2017.""

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione apertasi il 16/03/2016 in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritta a Milano 2 il 18/08/2016 ai nn. 97859/62513 e relativa nota di accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio CAPROTTI Elena del 20/01/2017 rep. 13679/6884, trascritta il 27/01/2017 a Milano 2 ai nn. 9916/6207.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **107/1971** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa d'abitazione, rustici e negozi, presentata il 31/07/1971, rilasciata il 31/07/1971, agibilità del 13/03/1978.

Variante rilasciata in data 20/11/1974

Licenza edilizia N. **59/1973** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 19/04/1973, rilasciata il 04/05/1973.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Con la pubblicazione sul BURL del

20.01.2021 – serie avvisi e concorsi n° 3, così come previsto dal comma 11 dell'art. 14 L.R. 11.03.2009 n° 12, sono operativi gli atti del nuovo Piano delle Regole, Piano dei Servizi., l'immobile ricade in zona UT R 2: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia, normate dall'art. 38 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: If 0,500 mq/mq Rcf 50 % Ip 15 % H max 10,50 m

## **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:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie in atti, relative alla variante nonché ultima pratica riscontrata, per il piano primo/secondo, mostrano delle croci a matita in corrispondenza dei tavolati delimitanti l'ingresso. Non è chiaro se la licenza sia rilasciata con o senza tali tavolati. Si segnalano altresì differenze relative alla dimensione delle aperture esterne e alle dimensioni interne. Ai fini cautelativi verrà applicata 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:**

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.)

L'immobile risulta .

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA ROMA SNC

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

#### **RIUNIONE DEI PROCEDIMENTI RGE 311/2023 + 637/2023**

**appartamento** a AGRATE BRIANZA VIA ROMA 2, della superficie commerciale di circa **95,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo, dalla consistenza pari a 5 vani catastali. L'appartamento composto da tre locali oltre servizi è dotato di tre balconi e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, ha un'altezza catastale interna di 3.00 m al P1 e - 2,30 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 7 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale Totale: 95 m2 Totale escluse aree scoperte b): 91 m2, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/1974, prot. n. 27894

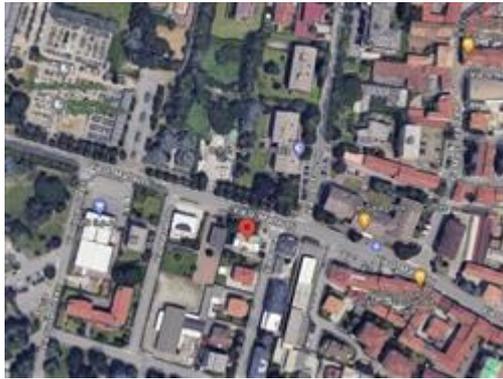
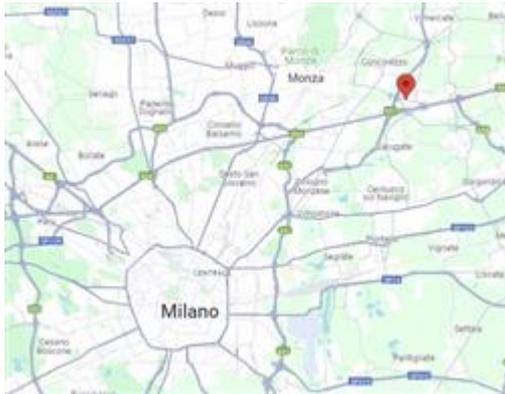
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: dell'appartamento al piano primo: affaccio su cortile comune, proprietà di terzi, vano scala comune, affaccio su cortile comune per due lati; della cantina al piano seminterrato: cortile comune, cantina in proprietà di terzi, corridoio comune, cantina in proprietà di terzi; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1971.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 8 km - Milano centro 22 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
- supermercato
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 21 km - Orio al Serio 32 km

autobus distante Autobus locali 300 metri

autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 1,5 km

metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 9 km

tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 2,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



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.

Delle Componenti Edilizie:

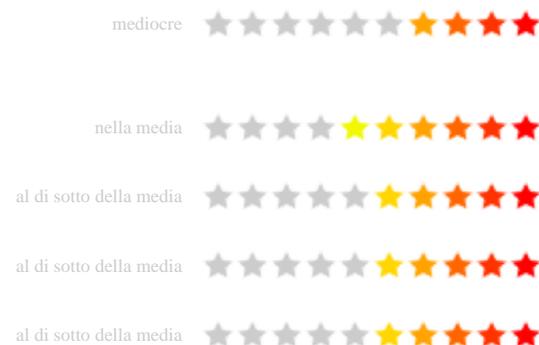
*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno. la porta finestra del bagno è stata recentemente sostituita.

*infissi interni:* anta singola realizzati in legno tamburato

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle. balcone



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

*idrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile

*termico:* condominiale i diffusori sono in radiatori provvisti di valvole termostatiche conformità: non rilevabile. si segnala il malfunzionamento delle valvole termostatiche



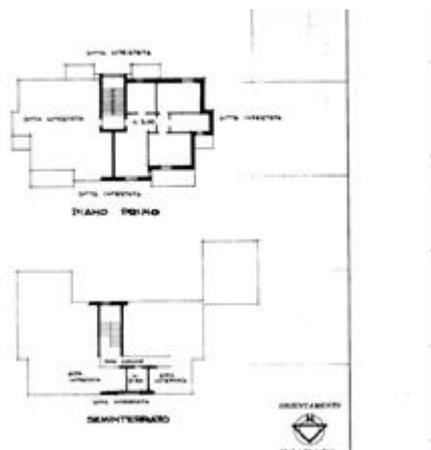


CONSISTENZA:

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	89,00	x	100 %	=	89,00
Balconi P1	15,00	x	30 %	=	4,50
Cantina PS1	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>95,00</b>



## 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: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106425259/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Matteotti, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 234.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109370429/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.704,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 161.100,00 pari a 1.534,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109624831/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3

Indirizzo: via Ugo Foscolo, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 178.200,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92704952/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P5 con autorimessa

Indirizzo: via Salvo D'Acquisto, Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	234.000,00	161.100,00	178.200,00	135.000,00
Consistenza	95,00	182,00	105,00	135,00	100,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.704,76	1.466,67	1.500,00
Stato manutentivo e piano	5,00	5,00	6,00	6,00	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	1.285,71	1.285,71	1.285,71	1.285,71

Stato manutentivo e piano	5 %	11.700,00	8.055,00	8.910,00	6.750,00
---------------------------	-----	-----------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	234.000,00	161.100,00	178.200,00	135.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-111.857,14	-12.857,14	-51.428,57	-6.428,57
Stato manutentivo e piano	0,00	-8.055,00	-8.910,00	-6.750,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>122.142,86</b>	<b>140.187,86</b>	<b>117.861,43</b>	<b>121.821,43</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **125.503,39**

Divergenza: 15,93% < %

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: 95,00 x 1.321,09 = **125.503,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.503,55**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.503,55**

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA ROMA SNC

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a AGRATE BRIANZA VIA ROMA 4, della superficie commerciale di circa **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto accessibile da corsello comune scoperto. Il box è dotato di portone basculante ad apertura manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna catastale di 2,30 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 7 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 55,31 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 15/06/1974, prot. n. 27887  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi su due ati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.  
Consistenza 17 m2

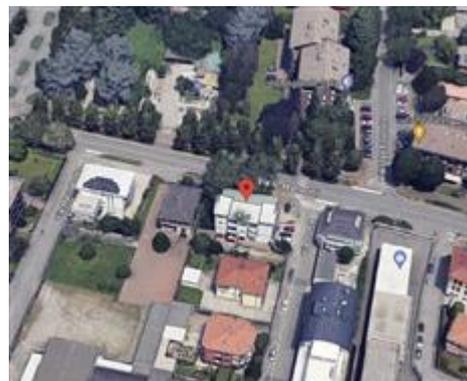
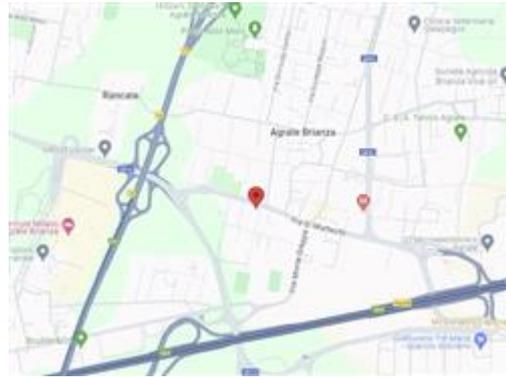
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 8 km - Milano centro 22 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
- supermercato
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- campo da calcio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 21 km - Orio al Serio 32 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Autobus locali 300 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Agrate Brianza - 1,5 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante MM2 Cologno Nord - 9 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 2,5 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola realizzati in claire	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



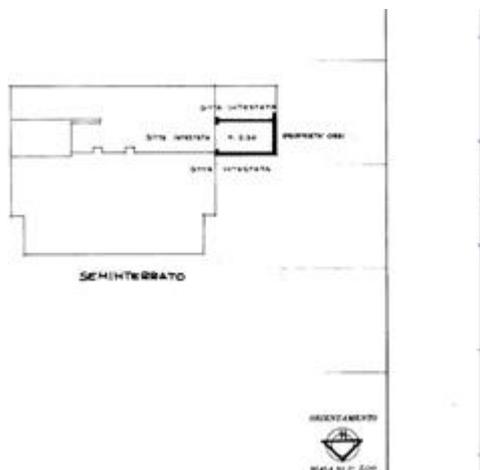
CONSISTENZA:

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 auto	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



## 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: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105860977/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 960,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85113384/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 12.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107710597/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 9.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	14.400,00	12.600,00	9.000,00
Consistenza	17,00	15,00	15,00	13,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.066,67	933,33	769,23
Stato manutentivo e spazio di manovra	5,00	6,00	6,00	5,00

#### 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	692,31	692,31	692,31
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	720,00	630,00	450,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		14.400,00	12.600,00	9.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		1.384,62	1.384,62	2.769,23

Stato manutentivo e spazio di manovra	-720,00	-630,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>15.064,62</b>	<b>13.354,62</b>	<b>11.769,23</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **13.396,15**

Divergenza: 21,88% < %

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: 17,00 x 788,01 = **13.396,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.396,17**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.396,17**

## 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, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Agrate Brianza, 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	95,00	0,00	125.503,55	125.503,55
B	box singolo	17,00	0,00	13.396,17	13.396,17
				<b>138.899,72 €</b>	<b>138.899,72 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

Assenza per garanzie da vizi, difformità; stato manutentivo e affaccio	-10%	-13.889,97
		<b>13.889,97 €</b>

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: **€. 125.009,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 9,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.000,00**

data 27/03/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Raffaella Ferrara