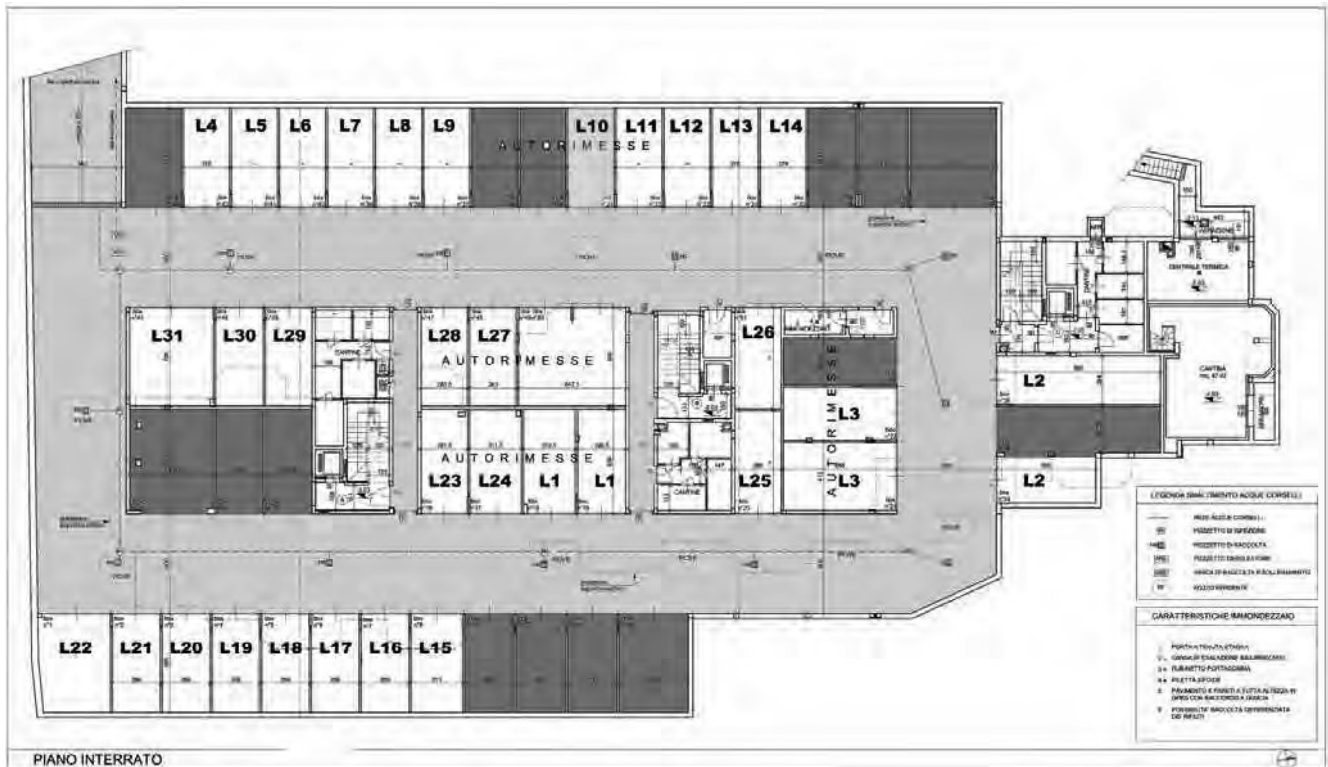


TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo sito a BIASSONO Via Regina Margherita 5, 5A e 5B, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di 17,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 250 cm..



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 214 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Regina Margherita n° 5B, piano: interrato, intestato a Finar S.r.l.
Coerenze: a nord: Sub. 28; a est: corso; a sud: Sub. 26; ad ovest: terrapieno..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

Il fabbricato, impostato su una linea sfalsata, si discosta dall'andamento della sede stradale in modo progressivo, ed è da questa separato da una ricca cornice a verde dei giardini privati, dal marciapiede e dai parcheggi in linea. Una fascia a verde circonda il nucleo edificato proseguendo su tutti i lati liberi del complesso, con funzione di protezione dalla sede stradale e di sistemazione e connessione con il contesto. Dal punto di vista tipologico si prevedono abitazioni al piano terra con giardino ad uso esclusivo, ed appartamenti al piano primo.

Le finiture, i materiali utilizzati ed i colori si inseriscono e si amalgamano al contesto tipologico dell'abitato preesistente; le facciate sono realizzate in mattoni, i serramenti in legno, il manto di copertura in coppi.

Gli accessi al complesso residenziale sono collocati ad ovest, sulla Via Regina Margherita, dove troviamo la rampa carraia di collegamento all'interrato e gli ingressi pedonali. La quota di parcheggi privati è collocata al piano interrato.



Le caratteristiche costruttive dell'edificio si possono così riassumere:

- struttura portante in cemento armato;
- solette in lastre prefabbricate tipo predalles e latero-cemento a spessore differenziato, con coibentazione e isolamento acustico;
- copertura a falde, coibentata e ventilata, con struttura in legno lamellare e manto in latenzio.
- murature perimetrali del tipo a cassa vuota coibentata, con paramento esterno in mattoni faccia vista;
- intonaco interno tipo gesso/calce; • serramenti in legno tinteggiato, con vetri termoisolanti.
- persiane in legno tinteggiato.

L'immobile "catastalmente destinato a "box-autorimessa" oggetto di procedura è una porzione di un fabbricato situato all'interno di un complesso di Edilizia Residenziale costituito da tre edifici in linea.

Il complesso è stato costruito con la presentazione al Comune di Biassono della pratica n. 182/06 e le successive varianti nn. 149/08 e 105/10 (modifiche a tavolati, finestre e sistemazioni esterne). L'immobile si trova in zona San Giorgio (Biassono), in prossimità dell'ingresso del Parco di Monza denominato Porta San Giorgio.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio tipo a cassa vuota coibentata, solai in laterocemento e pannelli predalles, e struttura del tetto in legno lamellare. Lo stabile attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna ed è dotato di ascensore.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.560,00
Data della valutazione:	06/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, tuttora in essere in base all'esame dei registri dell'Agenzia del Territorio di MILANO - Servizi di Pubblicità Immobiliare - CIRCOSCRIZIONE 2 aggiornati al giorno 7 LUGLIO 2020:

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 .

- ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzato, gravante, tra gli altri, sugli immobili originari dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 41, subalterno 701, sopra meglio descritta, a garanzia di debito estinto in data 25 giugno 2010 e per la quale la predetta Banca ha presentato all'Agenzia del Territorio di Milano -Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circonscrizione 2 in data 9 luglio 2010 n. 15901 dichiarazione di avvenuta estinzione, senza chiedere la permanenza dell'ipoteca, ai sensi dell'art. 40 bis del Decreto Legislativo n. 385 del primo settembre 1993, la cui cancellazione è stata eseguita in data 2 agosto 2010;

ipoteca volontaria attiva.

- ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante, tra le altre, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 214, subalterni 6, 10, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31. 35, 37, 42. 43, 44, 45. 46. 47, 48, 49, 53, 54, 55. 56. 57, 58, 59, 61, 63, 64. 65, 66. 67, sopra meglio descritte;

ipoteca .

- ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante, tra le altre, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 214, subalterni 72, 73 e 74, sopra meglio descritte;

ipoteca volontaria attiva.

- ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante, tra le altre, sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 40, subalterni 2, 3 e 4 ed al foglio 9, Particella 41, subalterni 4, 5, 6 e 701, sopra meglio descritte;



ipoteca volontaria attiva.

— ipoteca a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 214, subalterni 6 e 16, sopra meglio descritte;

ipoteca giudiziale attiva.

— ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante su tutte le unità immobiliari sopra descritte (per Euro 15.000,00 di cui Euro 2.971,00 per capitale) in forza di decreto ingiuntivo n. 1439 del Giudice di Pace di Monza in data 27 marzo 2019;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramenti:

pignoramento a favore del signor [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 214, subalterni 16 e 18, sopra meglio descritte;

pignoramento, stipulata il 11/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. rep. 1626/1449 di repertorio, trascritta il 22/05/2020 a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 49296/29935, [REDACTED]

derivante da atto esecutivo.

Descrizione dei beni oggetto del pignoramento secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Biassono: - foglio 9, particella 40, subalterno 2, 3, 4. - foglio 9, particella 41, subalterno 4, 5, 6, 701. - foglio 9, particella 214, subalterno 6, 10, 19, 20,21,22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 37, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 72, 73, 74.

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

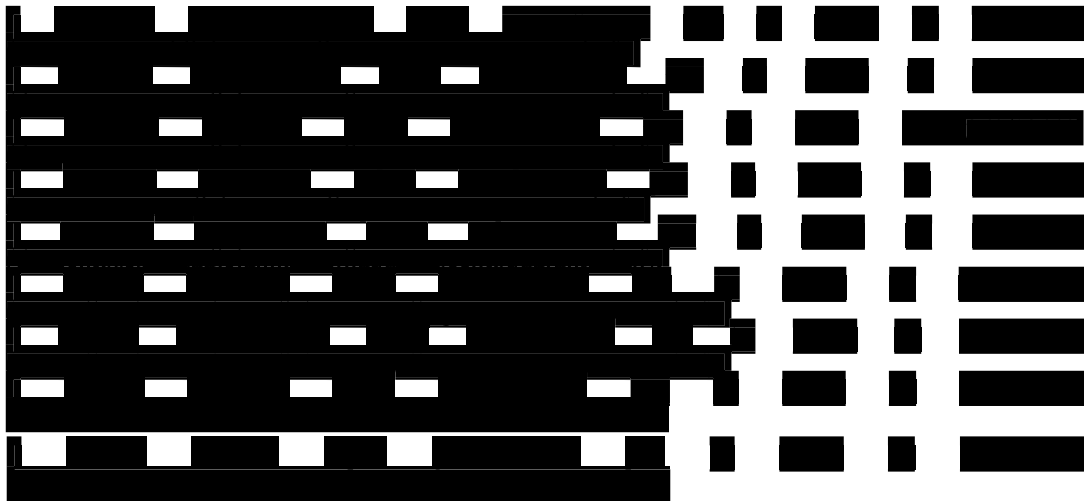
4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE.

- domanda giudiziale per risoluzione di contratto a favore [REDACTED]

[REDACTED] sopra indicata, gravante sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Biassono al foglio 9, particella 41, subalterno 701, sopra meglio descritta;





6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A tutto il 22 maggio 2020 gli immobili in oggetto risultavano di proprietà della società [redacted] sopra indicata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria: .
Il titolo è riferito solamente a TUTTI I LOTTI



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che: per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

L'edificio è stato costruito con la presentazione al Comune di Biassono della pratica n. 182/06 e le successive varianti nn. 149/08 e 105/10 (modifiche a tavolati, finestre e sistemazioni esterne).

La Denuncia dei Cementi Armati n. 226/07.

La Comunicazione di fine lavori è stata presentata l'08/07/2011.

Il Certificato di Collaudo

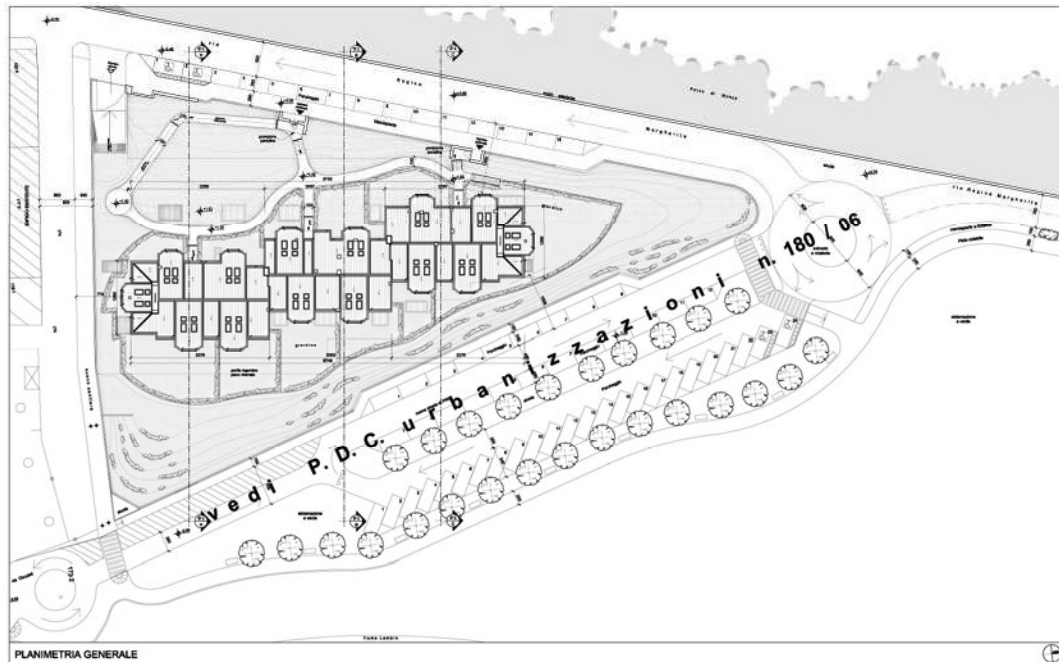
La Certificazione di Compatibilità Paesaggistica n. 319/10 prot. 251 del 19/01/2011 (Parco Regionale



[REDACTED] Valle del Lambro).

Altri certificati depositati presso l'ufficio tecnico: conformità degli impianti (idrico, termoidrico, elettronico, trasporto gas, antenna e satellitare), valutazione di clima acustico e certificazione energetica.

L'Agibilità n. 21/2011 con varie richieste di integrazioni (05/04/2016 prot. 5520, 27/04/2016 prot. 6964 e 05/05/2016 prot. 7665) risulta rilasciata dagli uffici comunali per silenzio-assenso.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **Permesso di costruire N. 182/06 - 105/10 Var**, intestata a [REDACTED] di Rossi Emilio, per lavori di Costruzione edificio residenziale su due piani fuori terra e un piano interrato e altre opere in attuazione di piano di lottizzazione, presentata il 26/10/2006 con il n. prot. 17665 di protocollo, agibilità del 01/07/2011 con il n. prot. 11019 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i lotti.

Per lavori di costruzione edificio residenziali su due piani fuori terra ed un piano interrato ed altre opere in attuazione al piano di lottizzazione, presentata il 26/10/2006 con il n. 17665/06 di protocollo, rilasciata il 21/05/2007, integrazione agibilità 30/08/2011 prot. 15274. Si precisa che l'agibilità è stata rilasciata dal Comune di Biassono con silenzio-assenso.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

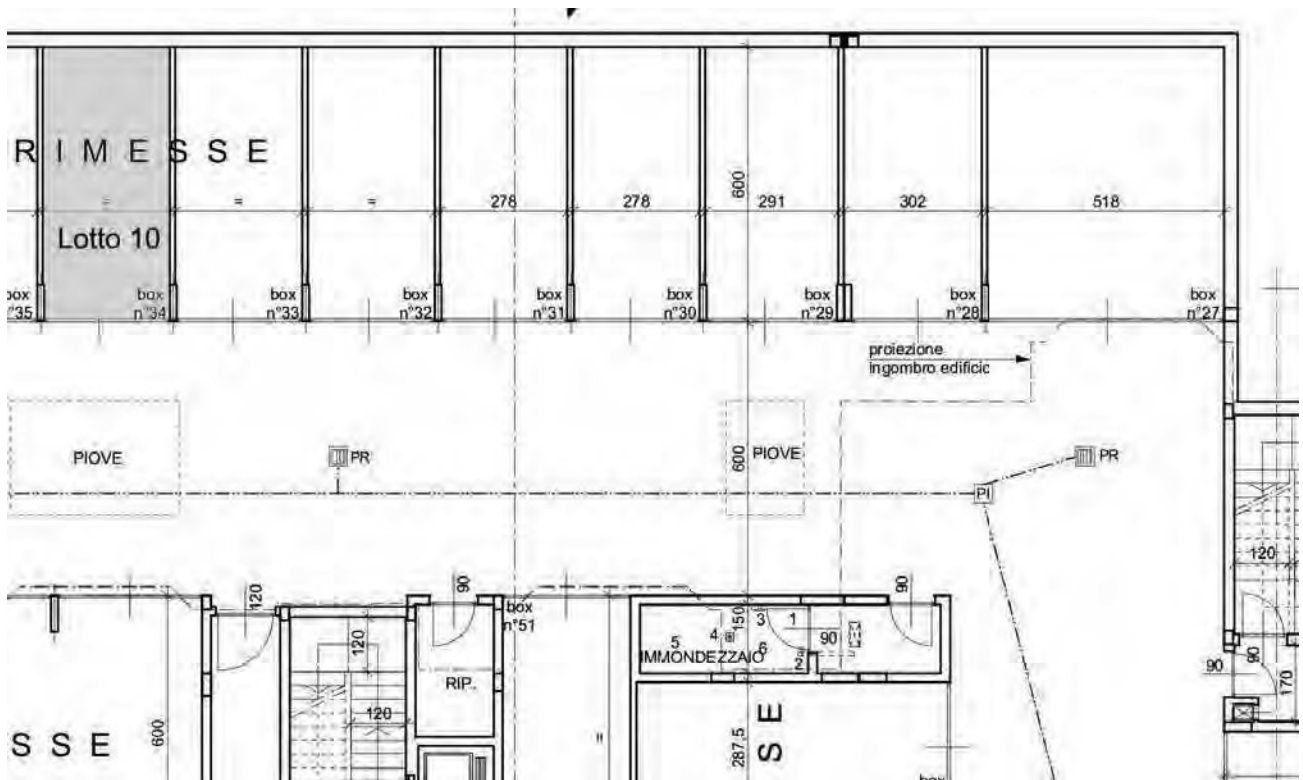
PGT - piano di governo del territorio vigente. PGT in forza di delibera di Consiglio comunale n. 31 del 27.09.2012 e deliberazione n. 50 del 13.12.2012, l'immobile ricade in zona Aree soggette a Piani Attuativi approvati. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. :Art. 66, comma 1 - Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati ed adottati.

1. Ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento (P.I.I.) già approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, ancorché non individuati nella tavola R1.1, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali vigenti al momento dell'approvazione sino al loro completamento o validità. Scaduto il termine di efficacia del Piano attuativo senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano attuativo convenzionato per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi per procedere all'intervento diretto; in questo caso gli indici e parametri del nuovo Piano attuativo saranno identici a quelli del Piano attuativo scaduto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN BIASSONO VIA REGINA MARGHERITA 5, 5A E 5B, FRAZIONE SAN GIORGIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BIASSONO Via Regina Margherita 5, 5A e 5B, frazione San Giorgio, della superficie commerciale di **17,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'edificio condominiale è disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato.

Il fabbricato, impostato su una linea sfalsata, si discosta dall'andamento della sede stradale in modo progressivo, ed è da questa separato da una ricca cornice a verde dei giardini privati, dal marciapiede e dai parcheggi in linea. Una fascia a verde circonda il nucleo edificato proseguendo su tutti i lati liberi del complesso, con funzione di protezione dalla sede stradale e di sistemazione e connessione con il contesto. Dal punto di vista tipologico si prevedono abitazioni al piano terra con giardino ad uso esclusivo, ed appartamenti al piano primo.

Le finiture, i materiali utilizzati ed i colori si inseriscono e si amalgamano al contesto tipologico dell'abitato preesistente; le facciate sono realizzate in mattoni, i serramenti in legno, il manto di copertura in coppi.

Gli accessi al complesso residenziale sono collocati ad ovest, sulla Via Regina Margherita, dove troviamo la rampa carraia di collegamento all'interrato e gli ingressi pedonali. La quota di parcheggi privati è collocata al piano interrato.



Le caratteristiche costruttive dell'edificio si possono così riassumere:

- struttura portante in cemento armato;
- solette in lastre prefabbricate tipo predalles e latero-cemento a spessore differenziato, con coibentazione e isolamento acustico;
- copertura a falde, coibentata e ventilata, con struttura in legno lamellare e manto in latenzio.
- murature perimetrali del tipo a cassa vuota coibentata, con paramento esterno in mattoni faccia vista;
- intonaco intemo tipo gesso/calce; • serramenti in legno tinteggiato, con vetri termoisolanti.
- persiane in legno tinteggiato.



L'immobile "catastalmente destinato a "box-autorimessa" oggetto di procedura è una porzione di un fabbricato situato all'interno di un complesso di Edilizia Residenziale costituito da tre edifici in linea.

Il complesso è stato costruito con la presentazione al Comune di Biassono della pratica n. 182/06 e le successive varianti nn. 149/08 e 105/10 (modifiche a tavolati, finestre e sistemazioni esterne). L'immobile si trova in zona San Giorgio (Biassono), in prossimità dell'ingresso del Parco di Monza denominato Porta San Giorgio.

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio tipo a cassa vuota coibentata, solai in laterocemento e pannelli predalles, e struttura del tetto in legno lamellare. Lo stabile attualmente si trova in buone condizioni di manutenzione esterna ed è dotato di ascensore.



L'unità immobiliare è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 250. cm.

Identificazione catastale:

- **Foglio 9, Mapp. 214, Sub 27** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: via Regina Margherita n° 5b, piano: interrato, intestato a Finar S.r.l.
Coerenze: a nord: Sub. 28; a est: corsello; a sud: Sub. 26; ad ovest: terrapieno..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Concorezzo, Arcore). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI


- centro sportivo
- campo da tennis
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- spazi verde
- verde attrezzato


eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★




supermercato nella media 


COLLEGAMENTI


aeroporto distante aeroporto distante Linate (circa 25 km) nella media 


autobus distante autobus distante Z208 (circa 2,7 km) al di sotto della media 


ferrovia distante ferrovia distante Biassono -Lesmo Parco nella media 


QUALITÀ E RATING INTERNO


IMMOBILE: livello di piano: nella media 


esposizione: al di sopra della media 

luminosità: al di sopra della media 

panoramicità: al di sopra della media 

impianti tecnici: nella media 

stato di manutenzione generale: al di sopra della media 

servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano Box - autiorimessa

Unità immobiliare (box auto al piano interrato. L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da un box auto singolo, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 18 mq.

L'immobile in oggetto, è facilmente raggiungibile da chi scende la rampa carrabile (posta su via regina Margherita n° 5/B) e prosegue girando a sinistra nel primo corsello centrale risulta essere il decimo box sul lato sinistro.

Il box auto, presenta pavimentazione in cls. liscio e rifinito con sabbia di quaroz; le pareti, sono realizzate in c.a. faccia a vista e blocchetti in cls. il solaio, è prefabbricato; la porta di accesso, con normale serratura a chiave, è del tipo basculante in lamiera zincata coibentata. Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: Complesso residenziale: Pilastrini materiale: C.A.

Travi materiale: C.A.

Solai materiale: predalle ,C.A. Laterizio /Travetti gettati in opera



Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente cancello carraio, anta singola per i due cancelli pedonali realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: BASCULANTE realizzati in METALLO COIBENTATO

nella media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in pannelli rigidi di grande spessore

nella media ★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in TAVI PREDALLE A VISTA e/o calcestruzzo

nella media ★★★★★★★★★★



Degli Impianti:

ascensore:

nella media ★★★★★★★★★★

elettrico: canaline a vista , la tensione è di 220V

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in struttura portante in calcestruzzo armato e legno lamellare

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

solai: solaio in calcestruzzo armato "Predalle" (superiore) battuto di cemento con finitura al quarzo (inferiore))

nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in c.a

nella media ★★★★★★★★★★

travi: costruite in c.a.

nella media ★★★★★★★★★★



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BIASSONO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1400	L	3,6	4,4	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1450	1800	L	4,9	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1500	L	3,9	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1200	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	650	900	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	1900	L	5,2	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	4,1	4,9	L

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

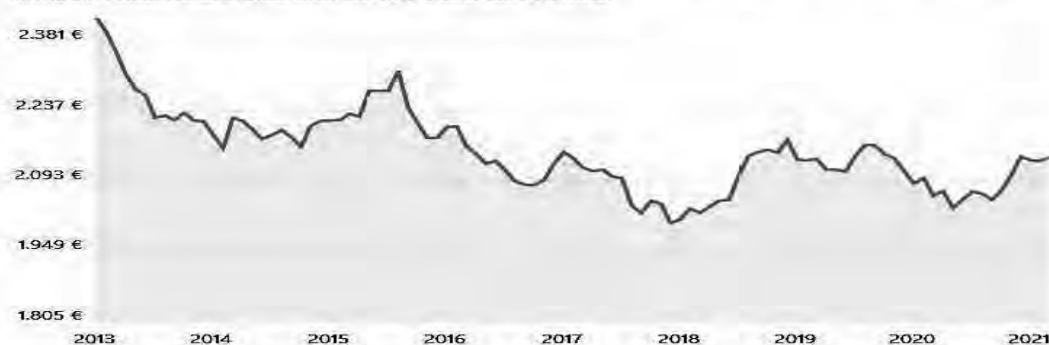
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano unico	16,70	x	100 %	=	16,70
Somma delle superfici nette dei tavolati divisori interni e murature perimetrali/confine con altre proprietà, calcolate sino alla mezzeria quelle confinanti con altre unità immobiliari.	0,90	x	100 %	=	0,90
Totale:	17,60				17,60

immobiliare.it

Andamento dei prezzi degli immobili a Biassono

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Biassono, sia in vendita sia in affitto.



A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.099 al metro quadro, con un aumento del 5,69% rispetto a Aprile 2020 (1.986 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Biassono ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2021, con un valore di € 2.099 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.957 al metro quadro.

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: 03/03/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 684/2010

Descrizione: Villetta a schiera laterale: mq 280, P.T. ingresso, wc, cucina, portico, giardino di 1000 mq; P. 1° camera matrimoniale, 2 wc, 3 camerette; P. interrato, sala giochi, cucina, lavanderia, ripostiglio e wc. 2 boxes doppi e 1 singolo., 1

Indirizzo: Via Molino Sesto Giovane, 16 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 387.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 586.984,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 332.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 631.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1669/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 127,5, tre locali oltre servizi al piano terra, oltre due locali al piano primo e porzione di terrazzo., 1

Indirizzo: Via Molino Sesto Giovine, 14 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.281,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 802.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 448/2019

Descrizione: Vecchia Cascina cdi mq. 449, fabbricato principale fatiscante con esterna area pertinenziale e due corpi su strada ricostruiti ex novo al rustico. Terreni pertinenziali di mq. 2153, 1

Indirizzo: Frazione Cà Bianca, Via Molino Sesto Giovine, 12 Arcore, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 302.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 279.295,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 206.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 803.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1286/2012

Descrizione: PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI APPARTAMENTO di mq. 94, piano rialzato, cucina, tre locali, servizio, oltre cantina. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Mantegna, 10 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 856.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/06/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 14/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 78, piano 1, tre locali, bagno, due locali accessori, balcone e cantina., 3

Indirizzo: Via Galileo Galilei, 32 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 99.708,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 55.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/06/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 14/2018

Descrizione: Ufficio, mq. 66, piano terra, due locali, bagno e cantina di pertinenza al piano interrato, 2

Indirizzo: Via Galileo Galilei, 32 Villasanta, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 86.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 2



SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Si è scelto come procedimento estimativo primario il metodo sintetico monoparametrico per confronto; si è pertanto comparato il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto, aventi analoghe caratteristiche funzionali e/o tecniche e/o manutentive. Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

-superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

-superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al DPR 138 del 23/03/1998 e/o secondo "gli usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano" anno 2010 in base alle finiture e dotazioni impiantistiche di detti accessori. Ai valori medi di riferimento individuati nelle indagini di mercato sono stati applicati coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, dello stato di uso e di possesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,60 x 800,00 = **14.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di vendita forzata:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La Banca d'Italia definisce il valore di mercato come (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1): "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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".

La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1): "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato 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".



Alla luce di quanto sopra esposto, presa visione dell'unità immobiliare così come si presenta nel suo insieme generale e nel suo aspetto esterno, tenuto conto "della vendita forzata", della sua posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio ultimo semestre e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di adottare il metodo estimativo per comparazione, attribuendo al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

PROCEDIMENTI E CRITERI DI STIMA

La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato".

Cosa si deve intendere esattamente con questa definizione? Esiste ovviamente un'ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare, anche mutuando in parte quanto detto nel Regolamento 2236/2004 della Commissione Europea del 29/12/04, che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: "Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili"

Trattandosi di una stima di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta (FJV), si sono utilizzati due PROCEDIMENTI (Comparativo parametrico e di Capitalizzazione del reddito locativo costante) con verifica locale delle fonti più consolidate sui valori immobiliari, nonché di quelle tecnico - istituzionali ed emerografiche, anche con valore di validazione delle valutazioni emergenti. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili, il tutto strutturato sempre come una due diligence ispirata agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e con le opportune verifiche di conformità urbanistica, edilizia e tecnica, per quanto consentito dal LIVELLO di stima.

Per il dettaglio dei calcoli e dei computi, per la definizione e motivazione dei K correttivi, si veda la allegata tabella FONTI.I, che si ritiene quindi come parte integrante della presente valutazione. Si precisa che non tutte le fonti reperite sono riportate integralmente, per semplicità, nella perizia, ma sono reperibili nell'archivio del Perito. Per quanto riguarda le misurazioni delle SIpC (Superfici Lorde Commerciali/Convenzionali) si sono utilizzati i coefficienti (K) di CVI Tecnoborsa – Agenzia Entrate IV del 2011; per le voci non riportate in tale fonte si sono utilizzati il manuale OMI e DPR 138_98 Catasto.

Da una tale definizione discendono alcune considerazioni:

- *La locuzione più adatta per definire tale valore dovrebbe sempre essere, come già detto: "il più probabile valore di mercato"; Si tratta, infatti, di un valore teorico - potenziale (quindi virtuale), frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta".*

La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

Individuazione delle fonti immobiliari e dati reperiti



Le fonti informative utilizzate sono di tipo comparativo e parametrico:

In particolare si segnala che:

oper i valori comparativi - parametrici (prezzi di mercato e saggi di capitalizzazione) sono state reperiti i dati del Ministero delle Finanze (Osservatorio OMI), Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore, verifiche locali eseguite dal sottoscritto, dati da Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Monza, UT del Comune, ICI Comunale, stime precedenti, preliminari di compravendita nello stesso complesso).

oLe fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano Comune censuario di Biassono, ufficio del Registro di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico Comune di Biassono.

oagenzie: Gabetti, Tecnocasa, Casa.it,

oosservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Camera di Commercio di Monza: Tema - Rilevazione dei prezzi degli immobili, ed inoltre: Osservatorio del Consulente Immobiliare del Sole XXIV Ore -Agenzia Entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Comune censuario di Biassono, ufficio del registro di Milano , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Biassono

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	box singolo	17,60	0,00	14.080,00	14.080,00
				€ 14.080,00	€ 14.080,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non comodamente divisibile.

Nota Bene: ULTERIORI IMPORTANTI PRECISAZIONI

La presente relazione di stima INCLUDE i seguenti LIMITI:

- non sono stati effettuati collaudi di integrità statica sulle strutture portanti;
- non sono stati effettuati collaudi sul funzionamento degli impianti;
- non sono state effettuate indagini e analisi sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;



-non sono stati effettuate verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

Ulteriori Osservazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

1. *degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, la soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario;*
2. *di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura "appropriata al contesto"; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale.*
3. *i costi delle eventuali sanatorie si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 25% prevista per le vendite forzate giudiziarie. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV),*
4. *si ribadisce, quindi, che ogni costo per quanto descritto od altro, sarà a carico dell'assegnatario. Si precisa, inoltre, che anche tutti gli eventuali costi per cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli, servitù, ecc. che dovessero rimanere a carico degli acquirenti, sono da considerarsi già detratti dal valore immobiliare con la riduzione operata per la vendita giudiziaria.*

Si sottolinea che, in ogni caso, CAUTELATIVAMENTE il partecipante alla vendita giudiziaria dovrà, prima dell'asta:

- verificare con l'Ufficio Tecnico del Comune la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità;

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: € 14.080,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: € 3.520,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.560,00

