



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa GIULIA CALIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:
Dott.ssa DILETTA SAROLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Arch. ALBERTO COLOMBO

CF:CLMLRT70S13F704K
con studio in MEDA (MB) viale rimembranze 1/d
telefono: 03621787315
fax: 03621787315
email: colombomolteniarchitetti@gmail.com
PEC: alberto.colombo3@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 1 di 33

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Cardinal Federico Borromeo 28/M, frazione FONIGO, della superficie commerciale di **111,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio si sviluppa su 3 piani fuori terra più una parte destinata a sottotetto/soppalco. Piano Primo Soggiorno con cucina a vista, Piano Terra locale sgombero ed un bagno, Piano Secondo una camera con un bagno cieco. Completa la proprietà un soppalco all'ultimo livello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 15 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Proprietà di Terzi, Area comune, Area comune, Proprietà di Terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1996.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.740,00
Data della valutazione:	29/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 2 di 33

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2005 a firma di Notaio FRANCO ROSARIO ai nn. 12763/5244 di repertorio, iscritta il 28/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 177495/47897, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 434.000,00.

Importo capitale: 217.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/05/2023 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 1342 di repertorio, trascritta il 07/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 77956/54480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/11/2005), con atto stipulato il 24/11/2005 a firma di Notaio FRANCO ROSARIO ai nn. 12762/5243 di repertorio, trascritto il 28/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 177494/90080

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/12/2001 fino al 24/11/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di Notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 246949/20048 di repertorio, trascritto il 13/12/2001 a MILANO 2 ai nn. 138926/86125

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/12/2001 fino al 24/11/2005), con atto stipulato il 10/12/2001 a firma di Notaio BELLUCCI Giuseppe ai nn. 246949/20048 di repertorio, trascritto il 13/12/2001 a MILANO 2 ai nn. 138926/86125

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi antecedenti alla DIA 89/1996.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività **N. DIA 89/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria interne ed esterne, presentata il 30/10/1996 con il n. 20277 di protocollo.

Non risultano agli documenti relativi ad agibilità/abitabilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza lunernario e scala fissa di accesso al sottotetto/soppalco non abitabile, divisorio ripostiglio piano terra. Uso improprio piano terra e soppalco (locali non abitabili) come stanze da letto. Altezza media interna piano secondo errata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per sanatoria + sanzione comunale: €2.800,00
- opere di ripristino parti non sanabili: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA CARDINAL FEDERICO BORROMEO 28/M,
FRAZIONE FONIGO
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESANA IN BRIANZA Via Cardinal Federico Borromeo 28/M, frazione FONIGO, della superficie commerciale di **111,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio si sviluppa su 3 piani fuori terra più una parte destinata a sottotetto/soppalco. Piano Primo Soggiorno con cucina a vista, Piano Terra locale sgombero ed un bagno, Piano Secondo una camera con un bagno cieco. Completa la proprietà un soppalco all'ultimo livello.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 15 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Proprietà di Terzi, Area comune, Area comune, Proprietà di Terzi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1996.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

verde attrezzato
spazi verde

buono
al di sopra della media



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,3km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato all'interno di una piccola frazione prevalentemente residenziale. Esternamente risulta in mediocri condizioni che richiedono lavori di manutenzione straordinaria: in particolar modo la copertura e gli intonaci sono molto degradati. L'interno risulta più curato ed in un migliore stato manutentivo e di finitura grazie all'intervento di ristrutturazione effettuato a metà anni '90. Tuttavia necessitano interventi di manutenzione, in particolare infissi e impianti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre doppio vetro realizzati in legno

al di sotto della media

infissi esterni: Finestre vetro singolo ed altre vetro doppio realizzati in legno

mediocre

infissi interni: Porta a battente realizzati in legno e vetro

nella media

manto di copertura: realizzato in legno e coppi

scarso

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in Conglomerato cementizio

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

nella media

portone di ingresso: blindato a battente realizzato in Ferro e legno

al di sotto della media

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro

nella media

rivestimento interno: posto in Bagni realizzato in piastrelle di grès

nella media

scale: laterale con rivestimento in Legno

nella media

scale: laterale con rivestimento in ferro. Scale a chiocciola

nella media

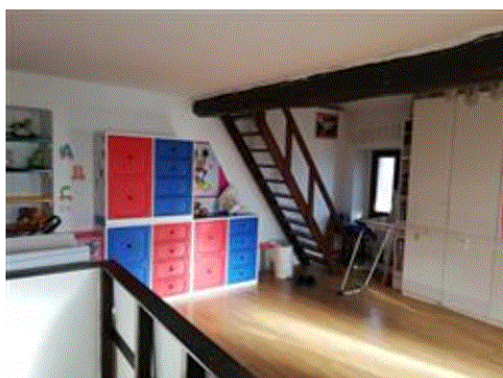
rivestimento esterno: realizzato in intonaco cementizio molto ammalorato

scarso

Degli Impianti:

termico: autonomo i diffusori sono in radiatori di alluminio conformità: da valutare

nella media



CONSISTENZA:

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

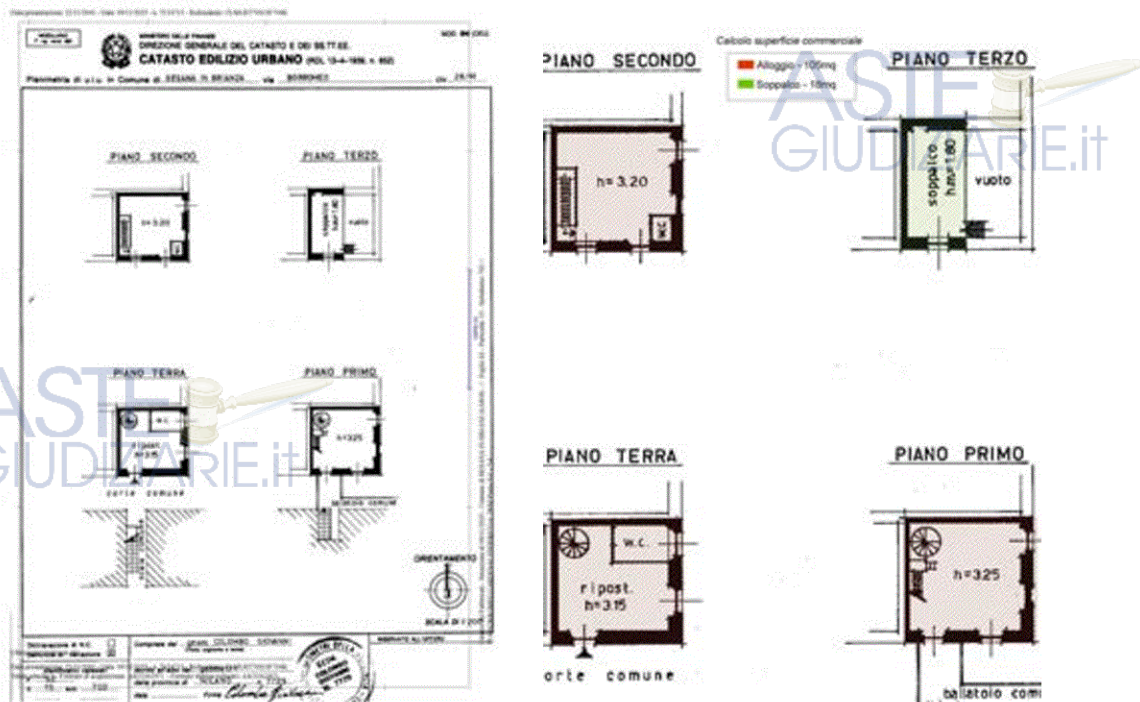
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	105,00	x	100 %	=	105,00
Soppalco	18,00	x	35 %	=	6,30
Totale:	123,00				111,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 7 di 33



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: 20/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 597/2015

Descrizione: LOTTO 1A: Appartamento di mq. 65, piano terra, ingresso, cucina, camera soggiorno, bagno e piccola porzione di cortile. LOTTO 1B: Appartamento di mq. 69, primo piano, soggiorno/cucina, due camere, bagno e due balconi. LOTTO 1C: Terreni agricoli di mq. 4.226 in parte utilizzati come cortile delle abitazioni di cui ai punti A e B ed in parte locati (map 72-75-77-128-132) con contratto non opponibile., 1

Indirizzo: Cascina Campaccio - via della Valle, 74 Besana In Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 861,54 Euro/mq

Valore Ctu: 115.234,89 pari a: 1.772,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 923,08 Euro/mq

Distanza: 395.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 798/2008

Descrizione: Appartamento: mq. 50, piano rialzato, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno; cantina e box., 1

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi, 22 Besana In Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.800,00 pari a: 2.616,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 pari a: 880,00 Euro/mq

Distanza: 465.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Porzione di casa di corte su due piani oltre al sottotetto

Indirizzo: Via Cardinal Borromeo 34b, Besana Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 1.064,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 73.800,00 pari a 958,44 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: proponiamo in vendita appartamento di 4 locali con terrazzo

Indirizzo: Via Cardinal Borromeo 28L, Besana Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 219.000,00 pari a 1.564,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 197.100,00 pari a 1.407,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: ampio appartamento mansardato semi-indipendente di 3 locali

Indirizzo: Via Cardinal Borromeo 28/q, Besana Brianza (MB)

Superfici principali e secondarie: 80



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 925,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 66.600,00 pari a 832,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI OMI - Agenzia delle entrate (04/01/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.450,00

Borsino immobiliare (08/01/2024)

Valore minimo: 917,00

Valore massimo: 1.208,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,30	x	800,00	=	89.040,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 89.040,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 89.040,00
---	---------------------

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 2, ufficio tecnico di Besana in Brianza, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO

Pagina 10 di 33

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	111,30	0,00	89.040,00	89.040,00
				89.040,00 €	89.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.740,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.740,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2023

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VERDERIO SUPERIORE Via Sernovella 1, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'alloggio è un monolocale posto al piano sottotetto, composto da locale unico destinato a soggiorno, cucina e zona letto più servizio igienico con piccolo disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,00 Euro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Via Sernovella, Cortile comune, Altra unità immobiliare, Sottotetto comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.421,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.421,00
Data della valutazione:	29/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 06/12/2021 a Uff. Territoriale di Monza ai nn. 008724 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.020

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 12 di 33

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2005 a firma di Notaio FRANCO ROSARIO ai nn. 12763/5244 di repertorio, iscritta il 29/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 21358/4283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 434.000,00.

Importo capitale: 217.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/05/2023 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 1342 di repertorio, trascritta il 07/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 77956/54480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/05/2005), con atto stipulato il 02/05/2005 a firma di Notaio CARBONELL Josè ai nn. 35391/13175 di repertorio, registrato il 10/05/2005 a Monza 1 ai nn. 4974 serie 1T, trascritto il 16/05/2005 a PI DI LECCO ai nn. 8539/5162

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 30/10/2002 fino al 07/05/2004).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/10/2002 - RIUN. DI USUF. DI CASSAGO CAROLINA Voltura n. 89616.1/2003 - Pratica n. 90782 in atti dal 10/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 30/10/2002 fino al 07/05/2004).

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 30/10/2002 - RIUN. DI USUF. DI CASSAGO CAROLINA Voltura n. 89616.1/2003 - Pratica n. 90782 in atti dal 10/06/2003

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/05/2004 fino al 02/05/2005), con atto stipulato il 07/05/2004 a firma di Notaio Panbianco Maria Alessandra ai nn. 79884/17963 di repertorio, registrato il 14/05/2004 a Vimercate ai nn. 560 serie 1T, trascritto il 17/05/2004 a PI DI LECCO ai nn. 7685/5134

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. PE 3/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione solaio in legno a quota inferiore, presentata il 16/01/2004 con il n. 286 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. PE 4/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 16/01/2004 con il n. 287 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. PE 5/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero sottotetto a fini abitativi, presentata il 16/01/2004 con il n. 288 di protocollo. L'edificio è passato di proprietà durante l'esecuzione dei lavori, di conseguenza nella variante 3/2005 prot.1165 del 15/02/2005, l'instestatario della pratica risulta essere la COSTRUZIONI LOMBARDE DI MARINONI MARCO E C. S.A.S.

Denuncia inizio attività **N. PE 3/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante recupero sottotetto, presentata il 15/02/2005 con il n. 1165 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Richiesta agibilità del 27/03/2005 prot. 2379, non rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La creazione dell'unità immobiliare deriva da un recupero del sottotetto ai sensi della LR 15/96. Dalle verifiche effettuate rispetto agli elaborati depositati (DIA 5/2004 DIA 3/2005) risulta un'altezza interna inferiore nella quota d'imposta. Si rileva la presenza di

un lucernario non indicato nella PE. I rapporti aeroilluminanti non risultano verificati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ed opere edilizie di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione in sanatoria + sanzione comunale: €3.500,00
- opere edilizie necessarie per adeguamenti: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €900,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERDERIO SUPERIORE VIA SERNOVELLA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

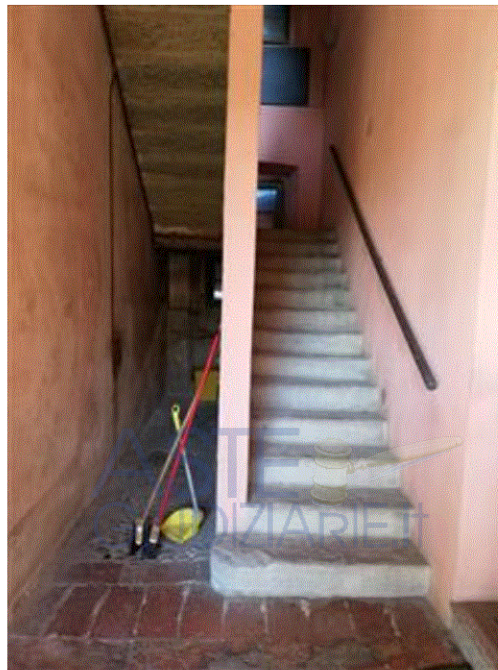
appartamento a VERDERIO SUPERIORE Via Sernovella 1, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio è un monolocale posto al piano sottotetto, composto da locale unico destinato a soggiorno, cucina e zona letto più servizio igienico con piccolo disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,00 Euro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Via Sernovella, Cortile comune, Altra unità immobiliare, Sottotetto comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.



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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia

COLLEGAMENTI

autobus distante 100m
ferrovia distante 1,1km

nella media
nella media



nella media
nella media



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabile, costruito presumibilmente nei primi anni del '900, risulta in un mediocre stato manutentivo, la facciata esterna è stata oggetto di un intervento parziale nel 2005. L'unità internamente risulta in buone condizioni manutentive e di finitura: pavimentazioni in ceramica, soffitto in legno con travi a vista, serramenti in legno doppio vetro, impianti di recente esecuzione.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* Finestra a battente doppio vetro realizzati in legno al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- infissi esterni:* velux realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- infissi interni:* porta a battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- manto di copertura:* realizzato in legno e coppi nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- portone di ingresso:* porta a battente blindata realizzato in ferro e legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in radiatori in alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

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

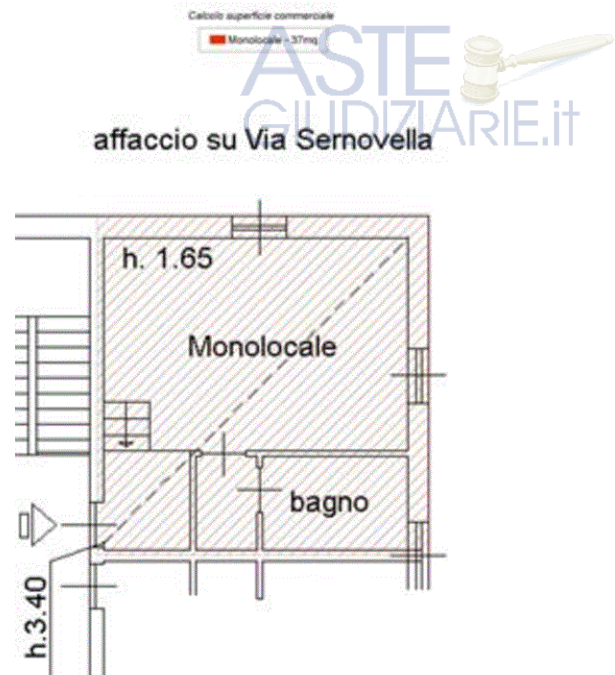
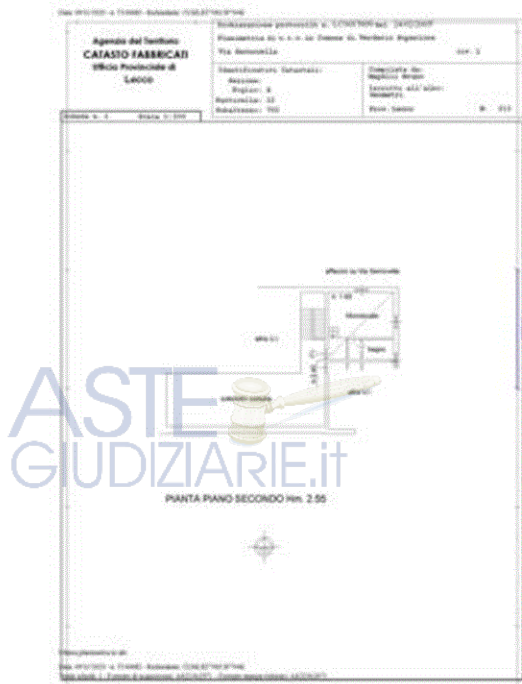
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Monocale	37,00	x 100 %	= 37,00
Totale:	37,00		37,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 18 di 33



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di 3 locali posto al secondo piano di una palazzina.

Indirizzo: via Cesare Battisti 12, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 979,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 881,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di tre locali posto al terzo piano di un palazzina servita da ascensore.



Indirizzo: via Cesare Battisti 23, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 642,86 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soluzione cielo-terra, con giardino di proprietà e riscaldamento autonomo.

Indirizzo: piazza Annoni 6, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 825,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 742,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di 2 locali, situato in palazzina servita da ascensore. in zona centrale

Indirizzo: viale dei Municipi, Verderio Superiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 753,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 678,46 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Nel pieno centro di Verderio, in Via Roma 14, soluzione terra-cielo situato in un contesto di corte.

Indirizzo: via Roma 14, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 63.000,00 pari a 828,95 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 56.700,00 pari a 746,05 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI OMI - Agenzia delle entrate (05/01/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 980,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	980,00	=	36.260,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.260,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.260,00
---	---------------------

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 2 e PI DI LECCO, ufficio tecnico di Verderio Superiore, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

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



tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO

Pagina 21 di 33

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	37,00	0,00	36.260,00	36.260,00
				36.260,00 €	36.260,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 5.439,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.421,00

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.421,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 252/2023

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VERDERIO SUPERIORE Via Sernovella 1, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio è un monolocale posto al piano sottotetto, dotato di un locale unico destinato a soggiorno, cucina e zona letto più servizio igienico con piccolo disimpegno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,00 Euro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Altra unità immobiliare, Area comune, Area comune, Sottotetto comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.860,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.860,00
Data della valutazione:	29/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'immobile risulta occupato da soggetto in possesso di contratto di comodato d'uso scaduto (valido dal 01/12/2021 al 30/06/2023).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 23 di 33

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2005 a firma di Notaio FRANCO ROSARIO ai nn. 12763/5244 di repertorio, iscritta il 29/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 21358/4283, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 434.000,00.

Importo capitale: 217.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/05/2023 a firma di UNEP - Tribunale di Monza ai nn. 1342 di repertorio, trascritta il 07/06/2023 a MILANO 2 ai nn. 77956/54480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/05/2005), con atto stipulato il 02/05/2005 a firma di Notaio CARBONELL Josè ai nn. 35391 di repertorio, registrato il 10/05/2005 a Monza 1 ai nn. 4974 serie 1T, trascritto il 16/05/2005 a PI DI LECCO ai nn. 8539/5162

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO (dal 28/01/1994 fino al 07/05/2004), trascritto il 23/08/2001 ai nn. 81640.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/01/1994 - RIUNIONE DI USUFRUTTO DI CASSAGO ACHILLE Voltura n. 14770.1/1994 - Pratica n. 81640 in atti dal 23/08/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/05/2004 fino al 02/05/2005), con atto stipulato il 07/05/2004 a firma di Notaio Panbianco Maria Alessandra ai nn. 79884 di repertorio, registrato il 14/05/2004 a Vimercate ai nn. 560 serie 1T, trascritto il 17/05/2004 a PI DI LECCO ai nn. 7685/5133

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività **N. PE 3/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante recupero sottotetto, presentata il 15/02/2005 con il n. 1165 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Richiesta agibilità del 27/03/2005 prot. 2379, non rilasciata

Denuncia Inizio Attività **N. PE 3/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione solaio in legno a quota inferiore, presentata il 16/01/2004 con il n. 286 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. PE 4/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 16/01/2004 con il n. 287 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. PE 5/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero sottotetto a fini abitativi, presentata il 16/01/2004 con il n. 288 di protocollo. L'edificio è passato di proprietà durante l'esecuzione dei lavori, di conseguenza nella variante 3/2005 prot.1165 del 15/02/2005, l'intestatario della pratica risulta essere la COSTRUZIONI LOMBARDE DI MARINONI MARCO E C. S.A.S.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La creazione dell'unità immobiliare deriva da un recupero del sottotetto ai sensi della LR 15/96. Dalle verifiche effettuate rispetto agli elaborati depositati (DIA 5/2004 DIA 3/2005) risulta un'altezza interna inferiore nella quota d'imposta. Si rileva la presenza di un lucernario non indicato nella PE. I rapporti aeroilluminanti non risultano verificati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ed opere edilizie di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per predisposizione in sanatoria + sanzione comunale: €3.500,00
- opere edilizie necessarie per adeguamenti: €4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione planimetrica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti catastali: €900,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERDERIO SUPERIORE VIA SERNOVELLA 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VERDERIO SUPERIORE Via Sernovella 1, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio è un monolocale posto al piano sottotetto, dotato di un locale unico destinato a soggiorno, cucina e zona letto più servizio igienico con piccolo disimpegno

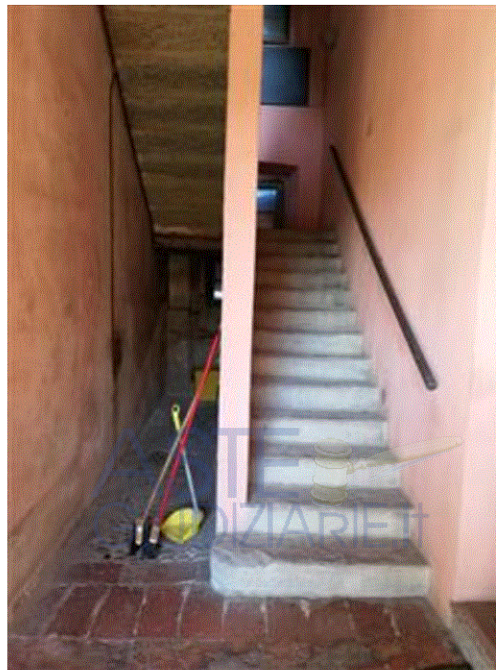
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 12 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,00 Euro, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: Altra unità immobiliare, Area comune, Area comune, Sottotetto comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.





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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia

COLLEGAMENTI

autobus distante 100m
ferrovia distante 1,1km

nella media
nella media



nella media
nella media



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lo stabile, costruito presumibilmente nei primi anni del '900, risulta in un mediocre stato manutentivo, la facciata esterna è stata oggetto di un intervento parziale nel 2005. L'unità internamente risulta in buone condizioni manutentive e di finitura: pavimentazioni in ceramica, soffitto in legno con travi a vista, serramenti in legno doppio vetro, impianti di recente esecuzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestra a battente doppio vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzati in legno

infissi esterni: velux realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porta a battente realizzati in legno nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tamburato

manto di copertura: realizzato in legno e coppi nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

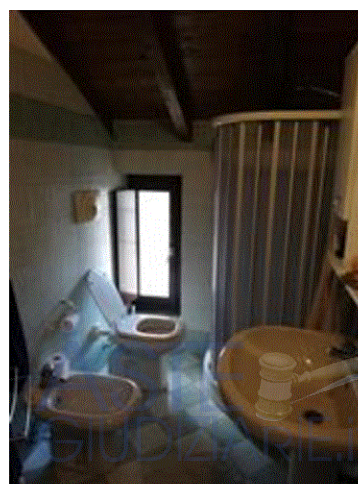
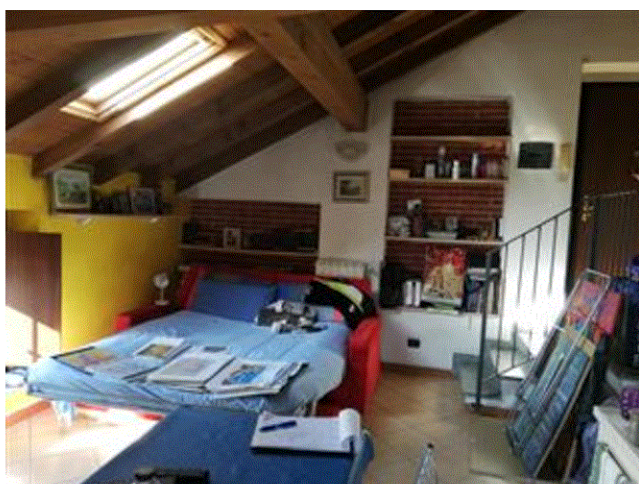
portone di ingresso: porta a battente blindata nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in ferro e legno

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in radiatori in alluminio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

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

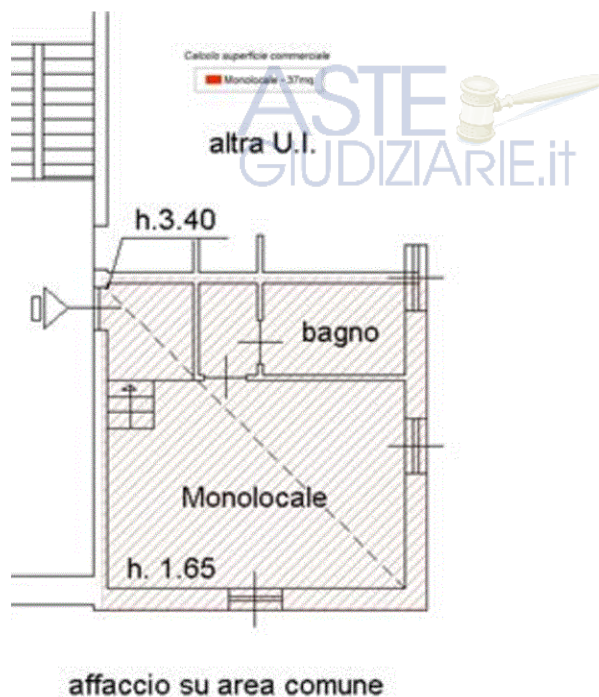
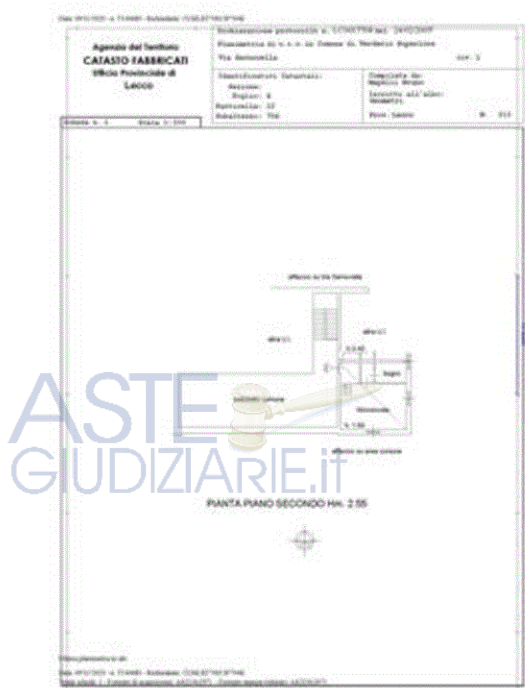
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monocale	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 29 di 33

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di 3 locali posto al secondo piano di una palazzina.

Indirizzo: via Cesare Battisti 12, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 979,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 881,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di tre locali posto al terzo piano di un palazzina servita da ascensore.



tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO

Pagina 30 di 33

Indirizzo: via Cesare Battisti 23, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 642,86 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: soluzione cielo-terra, con giardino di proprietà e riscaldamento autonomo.

Indirizzo: piazza Annoni 6, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 825,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 742,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di 2 locali, situato in palazzina servita da ascensore. in zona centrale

Indirizzo: viale dei Municipi, Verderio Superiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 49.000,00 pari a 753,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 44.100,00 pari a 678,46 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Nel pieno centro di Verderio, in Via Roma 14, soluzione terra-cielo situato in un contesto di corte.

Indirizzo: via Roma 14, Verderio Inferiore, Verderio

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 63.000,00 pari a 828,95 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 56.700,00 pari a 746,05 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI OMI - Agenzia delle entrate (05/01/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 980,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione delle superfici esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato. Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00	x	980,00	=	36.260,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 36.260,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 36.260,00
---	---------------------

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 2 e PI DI LECCO, ufficio tecnico di Verderio Superiore, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari siti Web

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



tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO

Pagina 32 di 33

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	37,00	0,00	36.260,00	36.260,00
				36.260,00 €	36.260,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.860,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.860,00**

data 29/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it
il tecnico incaricato
Arch. ALBERTO COLOMBO



tecnico incaricato: Arch. ALBERTO COLOMBO
Pagina 33 di 33