



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

253/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio



CUSTODE:

Dott.ssa Maura Silva



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 253/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

A appartamento a NOVA MILANESE via Grigna 2, della superficie commerciale di **70,21** mq per la quota di:

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

L'immobile è posto al piano terra rialzato di una minipalazzina costruita negli anni 60 e ubicata in zona semicentrale rispetto al centro urbano, vicino alle principali sedi viarie della zona caratterizzata da immobili prevalentemente di tipo residenziale.

L'accesso pedonale avviene dal portoncino in legno posto in fregio alla via Grigna in corrispondenza del civico 2 mentre quello carroia avviene dalla via Silvio Pellico sul retro dell'edificio tramite rampa carroia di accesso e portone in ferro e vetro ad apertura manuale scorrevole.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'andito interno al piano terreno al civico 2.

L'appartamento è composto da ingresso su locale open space con angolo cottura a vista, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, locale cucina (come da scheda catastale) ad uso camera singola e un servizio igienico dotato di lavabo vaso bidet e vasca; nella zona giorno è presente una scala interna che collega l'abitazione al piano sottostante ad uso autorimessa.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare principale è pari a circa 300 cm, mentre il piano interrato presenta un'altezza interna utile di circa 260 cm.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono ad apertura scorrevole in legno tamburato mentre le finestre e porte/finestre presentano finitura esterna in alluminio di colore bianco e interna in legno con doppio vetro; sono presenti gli avvolgibili in pvc di colore chiaro.

La pavimentazione è realizzata interamente in piastrelle di ceramica di colore chiaro, mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione del servizio igienico e della parete cottura rivestite con piastrelle di ceramica.

Nel locale open space e nel disimpegno di accesso alla zona notte sono presenti vari ribassamenti in cartongesso contenenti l'impianto di illuminazione ad incasso.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con diffusori in ghisa installati a parete.

E' inoltre presente l'impianto di climatizzazione con diffusori puntuali tipo split in tutti i locali ad eccezione del disimpegno e del servizio igienico, l'unità esterna è installata a parete sulla facciata ovest.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 297/300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 197 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: via Grigna 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: affaccio su sede stradale di via Silvio Pellico; a est: affaccio su sede stradale di via Grigna; sud: vano scala comune interno; a ovest: vano scala comune e altra u.i.u. di proprietà di Terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

A.1 box singolo, composto da ampio locale di circa 30 mq calpestabili; in considerazione della ridotta accessibilità all'u.i. in esame la capienza ideale corrisponde al parcheggio di una sola autovettura di ridotte dimensioni e di eventuali motocicli e biciclette.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 197 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, indirizzo catastale: via Grigna 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: terrapieno e affaccio sulla sede stradale di via Silvio Pellico; a est: terrapieno e affaccio sulla sede stradale di via Grigna; a sud: altra u.i.u. di proprietà di Terzi; a

ovest: altra u.i.u. di proprietà di Terzi e passaggio coperto comune.

Si specifica che la scheda catastale attuale identifica tale accessorio come posto auto coperto, tuttavia allo stato attuale tale locale risulta un'autorimessa delimitata da tavolati posti a cavaliere dei confini con le u.i. esistenti allo stesso piano

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,21 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	38,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.500,00
Data della valutazione:	31/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2008 a firma di Dott.ssa Simona Guadagno ai nn. 4587/2452 di repertorio, registrata il 15/02/2008 a Milano 2 ai nn. 4831/20818, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 245.250,00 euro.

Importo capitale: 163.500,00 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/04/2016 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 674 di repertorio, registrata il 25/10/2016 a Milano 2 ai nn. 22592/120311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna Pubblico Ufficiale.

Importo ipoteca: 9.227,43 euro.

Importo capitale: 4.800,00 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 13/09/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 187 di repertorio, registrata il 06/11/2018 a Milano 2 ai nn. 91508/139601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

pignoramento, stipulata il 07/05/2024 a firma di UNEP c/o Tribunale di Monza ai nn. 1275 di repertorio, trascritta il 10/06/2024 a Milano 2 ai nn. 54863/76579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola

unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2008), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Dott.ssa Simona Guadagno ai nn. 4586/2451 di repertorio, trascritto il 15/02/2008 a Milano 2 ai nn. 11222

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di identificazione catastale a seguito di sentenza (dal 21/09/2007 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 21/09/2007 a firma di Dott. Claudio Malberti ai nn. 78483/13548 di repertorio, trascritto il 15/10/2007 a Milano 2 ai nn. 81263.

Atto di identificazione catastale a seguito di sentenza in favore di *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro *** DATO OSCURATO *** (quota 12/45), *** DATO

OSCURATO *** (quota 4/45), *** DATO OSCURATO *** (quota 4/45), *** DATO OSCURATO *** (quota 4/45), *** DATO OSCURATO *** (quota 6/45), *** DATO OSCURATO *** (quota 6/45), *** DATO OSCURATO *** (quota 9/45). L'atto viene trascritto unitamente alla Sentenza del Tribunale di Monza in data 05/11/1998 n. 417/99, registrata a Monza il 28/08/2001 al n. 4410 e alla stima peritale del *** DATO OSCURATO *** in data 04/09/1987, Sentenza con la quale i soggetti venditori divenivano proprietari, ciascuno per i diritti ad essi spettanti, degli immobili oggetto di ricerca.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Contestualmente all'accesso agli atti espletato presso l'archivio tecnico comunale, l'Ufficio tecnico ha rilevato l'esistenza di una ulteriore pratica edilizia DIA numero 48/95 protocollo 19850 del 06.07.1995 presentata dal sig. *** DATO OSCURATO *** per opere di sostituzione di pavimenti esistenti, demolizione di opere interne con formazione di piccolo ripostiglio e rifacimento rivestimenti.

Tuttavia il medesimo Ufficio tecnico ha rilasciato attestazione, che si allega, dichiarando che tale pratica non è recuperabile presso l'archivio; pertanto non risulta possibile verificarne il contenuto e confermare che la medesima sia inerente o meno agli immobili oggetto della presente perizia.

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **67/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di civile abitazione, presentata il 07/06/1961, rilasciata il 17/11/1961 con il n. 67/61 di protocollo, agibilità del 28/07/1964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità rilevate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine espone, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa

in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – “Valutazione complessiva del lotto”.

E' necessario precisare che i giudizi di conformità di seguito tengono conto delle risultanze emerse durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Nova Milanese e meglio indicati al relativo capitolo della presente perizia.

Durante il sopralluogo eseguito dal C.T.U., si sono rilevati al piano interrato alcuni abusi/difformità che a parere dello scrivente non possono essere sanate in quanto in contrasto con la normativa edilizio-urbanistica vigente e per le quali si prevede la messa in pristino dei luoghi mediante esecuzione di opere come meglio specificate al presente capitolo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Si rilevano alcune difformità eseguite al piano seminterrato quale l'esecuzione di una scala interna che permette la diretta comunicazione del piano terreno rialzato (appartamento al sub 2) con il medesimo piano seminterrato, oltre che alcuni tavolati interni in cartongesso con relative porte interne del tipo REI per l'utilizzo dello stesso ad uso taverna/locale deposito.

Si rileva inoltre che la caldaia dell'impianto termico dell'abitazione al piano soprastante è stata installata al piano interrato in prossimità della scala interna.

Tali modifiche comportano sostanzialmente un aumento della superficie utile dell'abitazione e quindi del volume urbanistico esistente modificando l'uso del piano seminterrato da autorimessa a spazio abitabile (taverna/locale di deposito accessorio) per il quale non sussistono le idonee caratteristiche.

Per la regolarizzazione di tali abusi/difformità è necessario procedere con la rimessa in pristino dei luoghi, come meglio specificato di seguito.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino delle opere eseguite al piano interrato mediante demolizione dei tavolati in cartongesso di suddivisione del locale autorimessa, tamponamento soletta e rimozione scala interna eseguita, rimozione impianti e spostamento caldaia al piano terra: €.10.000,00

La suddetta condizione è riferita esclusivamente all'unità immobiliare posta al piano seminterrato ad uso autorimessa al foglio 7 mappale 197 sub 705.

CRITICITÀ: MEDIA

Dalle risultanze emerse durante l'accesso agli atti e sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito, si rileva che lo stato autorizzato con il Nulla Osta numero 67-61 non corrisponde a quanto esistente nè al piano seminterrato (autorimessa) nè al piano terreno rialzato (abitazione).

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione a cura di un tecnico professionista di una pratica edilizia in sanatoria da definirsi nello specifico con l'Ufficio tecnico comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione pratica in sanatoria (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): €.4.000,00

Si precisa che il locale cucina come individuato anche nella scheda catastale attuale è attualmente destinato a una camera da letto singola pur non avendo le superfici minime richieste dalla normativa vigente.

Si ritiene che il medesimo locale possa essere sanato mediante destinazione d'uso guardaroba/studio contestualmente alla sanatoria già prevista.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sarà necessario presentare aggiornamento catastale in forza della pratica in sanatoria da redigere con l'indicazione di quanto già evidenziato nel giudizio di conformità edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista per redazione aggiornamento catastale (esclusi oneri e accessori di legge sanzioni e anticipazioni): € 1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NOVA MILANESE VIA GRIGNA 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVA MILANESE via Grigna 2, della superficie commerciale di **70,21** mq per la quota di:

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

L'immobile è posto al piano terra rialzato di una minipalazzina costruita negli anni 60 e ubicata in zona semicentrale rispetto al centro urbano, vicino alle principali sedi viarie della zona caratterizzata da immobili prevalentemente di tipo residenziale.

L'accesso pedonale avviene dal portoncino in legno posto in fregio alla via Grigna in corrispondenza del civico 2 mentre quello carroia avviene dalla via Silvio Pellico sul retro dell'edificio tramite rampa carroia di accesso e portone in ferro e vetro ad apertura manuale scorrevole.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'andito interno al piano terreno al civico 2.

L'appartamento è composto da ingresso su locale open space con angolo cottura a vista, disimpegno, una camera da letto matrimoniale, locale cucina (come da scheda catastale) ad uso camera singola e un servizio igienico dotato di lavabo vaso bidet e vasca; nella zona giorno è presente una scala interna che collega l'abitazione al piano sottostante ad uso autorimessa.

L'altezza interna utile dell'unità immobiliare principale è pari a circa 300 cm, mentre il piano interrato presenta un'altezza interna utile di circa 260 cm.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono ad apertura scorrevole in legno tamburato mentre le finestre e porte/finestre presentano finitura esterna in alluminio di colore bianco e interna in legno con doppio vetro; sono presenti gli avvolgibili in pvc di colore chiaro.

La pavimentazione è realizzata interamente in piastrelle di ceramica di colore chiaro, mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione del servizio igienico e della parete cottura rivestite con piastrelle di ceramica.

Nel locale open space e nel disimpegno di accesso alla zona notte sono presenti vari ribassamenti in cartongesso contenenti l'impianto di illuminazione ad incasso.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con diffusori in ghisa installati a parete.

E' inoltre presente l'impianto di climatizzazione con diffusori puntuali tipo split in tutti i locali ad

eccezione del disimpegno e del servizio igienico, l'unità esterna è installata a parete sulla facciata ovest.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 297/300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 197 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: via Grigna 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: affaccio su sede stradale di via Silvio Pellico; a est: affaccio su sede stradale di via Grigna; sud: vano scala comune interno; a ovest: vano scala comune e altra u.i.u. di proprietà di Terzi.

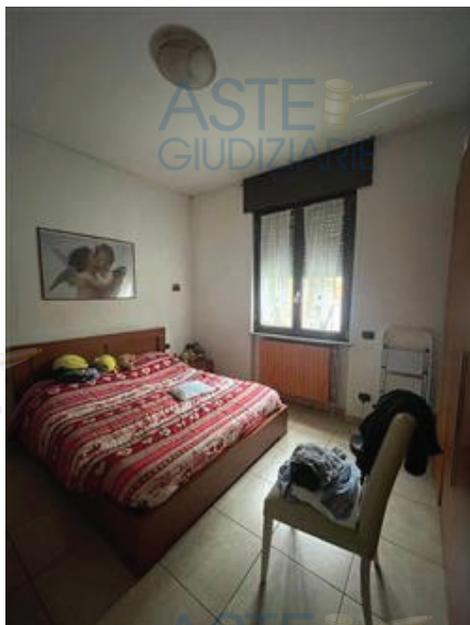
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



soggiorno con angolo cottura



disimpegno



camera da letto



locale cucina ad uso camera da letto



servizio igienico



piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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
soggiorno con angolo cottura	28,00	x	119 %	=	33,32
disimpegno	2,00	x	119 %	=	2,38
camera da letto	14,00	x	119 %	=	16,66
cucina	8,00	x	119 %	=	9,52
servizio igienico	7,00	x	119 %	=	8,33
Totale:	59,00				70,21

ACCESSORI:

box singolo, composto da ampio locale di circa 30 mq calpestabili; in considerazione della ridotta accessibilità all'u.i. in esame la capienza ideale corrisponde al parcheggio di una sola autovettura di ridotte dimensioni e di eventuali motocicli e biciclette.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 197 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, indirizzo catastale: via Grigna 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: terrapieno e affaccio sulla sede stradale di via Silvio Pellico; a est: terrapieno e affaccio sulla sede stradale di via Grigna; a sud: altra u.i.u. di proprietà di Terzi; a ovest: altra u.i.u. di proprietà di Terzi e passaggio coperto comune.
Si specifica che la scheda catastale attuale identifica tale accessorio come posto auto coperto, tuttavia allo stato attuale tale locale risulta un'autorimessa delimitata da tavolati posti a

cavaliere dei confini con le u.i. esistenti allo stesso piano

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® **VALUTAZIONE:**
DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento = 65.000,00 euro

Valore autorimessa = 25.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

90.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 90.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 90.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: Nova Milanese, osservatori del mercato immobiliare Nova Milanese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	70,21	38,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 15.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 74.500,00

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:

€. 74.500,00

data 31/10/2024

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla