



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 415/2020



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA SOC. COOP.

DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Gabriella MARICONDA

CUSTODE:

Avv. Caterina Dorian VESCERA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maurizio CERANA**

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 415/2020

## LOTTO 1

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

**A**

**PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE** a BIASSONO Via Guglielmo Marconi 25, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di h.3.10m. P.Terra; h. 2.70m. P.Primo circa.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 121 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 25, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 121 ad est: altra u.i.u. a sud: cortile Mapp. 123 ad ovest: altra u.i.u. Per il piano primo: a nord: affaccio su Mapp. 121 ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su cortile Mapp. 123 e ballatoio comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**B**

**PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE** a BIASSONO Via Guglielmo Marconi 25, della superficie commerciale di **73,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di h.3.10m. P.Terra; h. 2.90m. P.Primo circa.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 121 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 25, piano: Terra e primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 120 ad est: altra u.i.u. a sud: cortile comune Mapp. 123 ad ovest: vano scala comune Per il piano primo: a nord: Mapp. 120 ad est: altra u.i.u. a sud: ballatoio comune ad ovest: vano scala comune e affaccio su Mapp. 121

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 43.415,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 36.902,75  
Data della valutazione: 07/09/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE**, stipulata il 16/03/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1493/3 di repertorio, iscritta il 08/10/2019 a Milano 2 ai nn. 124473/23688, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 643.264,49.

Importo capitale: €. 501.815,43.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 04/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4244 di repertorio, trascritta il 15/09/2020 a Milano 2 ai nn. 98133/61936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704 (Per la quota di 1/2); Sovico, Fg. 5 Mapp. 259 subb. 3 - 5 - 6 (Per la quota di 1/1).

E' erroneamente indicato il nome del Sig. Sanvito.

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 24/03/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4732 di repertorio, trascritta il 17/10/2014 a Milano 2 ai nn. 91999/63065, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704

##### 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:

Al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili sono così pervenuti:

- Per 3/6 della proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 704 giusta atto di vendita in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849 trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53729/26858, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Per 18/36 della proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 703 giusta atto di vendita in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849 trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53730/26859, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Per 3/6 della proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 1 giusta atto di vendita in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849 trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53731/26860, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Al Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili erano così pervenuti:

- Per 1/3 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 704 e per 1/6 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 703 per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il 17/11/2002 (den. 43 vol. 20 dell'Ufficio del Registro di Monza del 29/11/2004) trascritta il 02/09/2008 ai nn. 121471/73168.

N.B.: Risulta trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53727/26856, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte degli eredi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nascente da atto Notaio Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849

N.B.: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115189/73099 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;

- Per 1/6 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 704 e per 1/12 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 703 per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 05/02/2004 (den. 98 vol. 29 dell'Ufficio del Registro di Monza del 13/08/2004) trascritta il 22/08/2007 ai nn. 134398/71630.

N.B.: Risulta trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53728/26857, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849

N.B.: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115188/73098 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;

Al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili erano pervenuti:

- per 1/3 della proprietà fg. 6 part, 121 sub. 704

- per 1/6 della proprietà fg. 6 part, 121 sub. 703

per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il 17/11/2002 (den. 43 vol. 20 dell'Ufficio del Registro di Monza del 29/11/2004) trascritta il 02/09/2008 ai nn. 121471/73168.

Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità da parte



dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* n morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Relativamente alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nel ventennio anteriore al pignoramento, non sono stati rinvenuti titoli di provenienza.

Al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di propria pertinenza era così pervenuta:

- In parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/08/1976 (den. 52 vol. 43 dell'Ufficio del Registro di Milano) trascritta il 26/11/1977 ai nn. 49339/41067.

N.B. in nota è stato inserito il padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che era deceduto il 03/10/1974

N.B. la successione è volturata corretta

*Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

- Ed in parte per successione della nonna \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 25/02/1989 (den. 86 voi. 234 Ufficio Reg. di Monza del 02/08/1989)

N.B. la successione risulta volturata ma non trascritta

*Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

Ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di propria pertinenza era così pervenuta:

- In parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/08/1976 (den. 52 vol. 43 dell'Ufficio del Registro di Milano) trascritta il 26/11/1977 ai nn. 49339/41067.

*Nota: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115186/73096 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panebianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;*

- Ed in parte per successione della madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* deceduta il 25/02/1989 (den. 86 vol. 234 Ufficio Reg. di Monza del 02/08/1989)

N.B. la successione risulta volturata ma non trascritta

*Nota: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115187/73097 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panebianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;*

Alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di propria pertinenza era pervenuta per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/08/1976 (den. 52 vol. 43 dell'Ufficio del Registro di Milano) trascritta il 26/11/1977 ai nn. 49339/41067.

*Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi inerenti gli immobili oggetto di valutazione.

*Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di provvedimenti edilizi, dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Non è stato possibile determinare la conformità edilizia degli immobili in quanto non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi.*

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dei piani nella visura catastale dell'immobile identificato con il Mapp. 121 sub. 1 Lievi modifiche interne relativamente all'unità identificata con il Mapp. 121 sub. 704, errato inserimento nella mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. per la regolarizzazione delle modifiche interne e istanza telematica per la correzione dei piani in visura. Tipo mappale per il corretto inserimento in mappa del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.1.500,00
- Oneri catastali: €.150,00

Questa situazione è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 704



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN BIASSONO VIA GUGLIELMO MARCONI 25

## PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE** a BIASSONO Via Guglielmo Marconi 25, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di h.3.10m. P.Terra; h. 2.70m. P.Primo circa.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 121 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 25, piano: Terra,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 121 ad est: altra u.i.u. a sud: cortile Mapp. 123 ad ovest: altra u.i.u. Per il piano primo: a nord: affaccio su Mapp. 121 ad est: altra u.i.u. a sud: affaccio su cortile Mapp. 123 e ballatoio comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI  
negozi al dettaglio





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locali a destinazione residenziale posti su due livelli, piano terra e piano primo.

I vani non sono direttamente collegati tra loro. L'accesso al locale al piano terra lo si ha attraverso il cortile comune, mentre per il locale abitabile al piano primo lo si ha dal vano scala quindi dal ballatoio comuni.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni a norma di Legge, fra i quali a sud vi è la corte al Mappale 123 e a nord il sottograndio al Mappale 121.

Dalle coerenze riportate nel titolo di provenienza non è chiara la titolarità della porzione di area posta a nord dell'unità abitativa.

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e privo di impianti.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

*pavimentazione esterna:* realizzata in marmette di cemento

*manto di copertura:* realizzato in tegole

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

pessimo ★★★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★★★  
 pessimo ★★★★★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★★★★★  
 molto scarso ★★★★★★★★★★

## 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
Locale abitativo - Piano Terra (s.u. 25,00 mq. circa)	32,00	x	100 %	=	32,00
Locale abitativo - Piano Primo (s.u. 25,00 mq. circa)	32,00	x	100 %	=	32,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>

## 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: 09/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 387/2018

Descrizione: Appartamento trilocale di mq. 66, p. secondo, ingresso, cucinino, soggiorno, due camere, bagno e balcone oltre il vano cantina a piano seminterrato., 1

Indirizzo: Piazza Don C. Consonni, 1 Biassono, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.310,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 378.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 449/2018

Descrizione: Appartamento mq. 69, p. t. soggiorno con angolo cottura e bagno, p. 1° locale sottotetto senza permanenza di persone, annesso giardino e cortile di proprietà., 1

Indirizzo: Via PIAVE n. 14 - Biassono, (MB)

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 74.587,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/03/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 437/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 132,80, piano primo, ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno e due camere da letto oltre ad un sottotetto non abitabile., 1

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi, 5 Biassono, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 199.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 111.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 439.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazione di tipo economico in stato di conservazione normale

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza - Periodi di rilevazione dati: II Semestre 2018

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 945,00

Valore massimo: 1.110,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 600,00 = **38.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.200,00**

BENI IN BIASSONO VIA GUGLIELMO MARCONI 25

## PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE** a BIASSONO Via Guglielmo Marconi 25, della superficie commerciale di **73,90** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di h.3.10m. P.Terra; h. 2.90m. P.Primo circa.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 121 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 25, piano: Terra e primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 120 ad est: altra u.i.u. a sud: cortile comune Mapp. 123 ad ovest: vano scala comune Per il piano primo: a nord: Mapp. 120 ad est: altra u.i.u. a sud: ballatoio comune ad ovest: vano scala comune e affaccio su Mapp. 121

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

molto scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile a destinazione residenziale posto su due livelli: soggiorno, cottura ed ingresso al piano terra, camera con disimpegno e bagno al soprastante piano primo. Il corpo comprende il portico di proprietà a nord dell'unità immobiliare accessibile dal vano scala comune.

I piani sono collegati tra loro a mezzo di scala a chiocciola interna all'unità immobiliare. L'accesso al locale al piano terra lo si ha attraverso il cortile comune. Un secondo accesso al piano primo lo si ha dal vano scala e ballatoio comuni.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni a norma di Legge, fra i quali a sud vi è la corte al Mappale 123 e a nord il sottograndio al Mappale 121.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo e con impianti totalmente da rinnovare.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno

pessimo ★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

pessimo ★★★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno

pessimo ★★★★★★★★★★

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di ceramica

pessimo ★★★★★★★★★★

*manto di copertura:* realizzato in tegole

molto scarso ★★★★★★★★★★

*infissi interni:* anta singola a battente realizzati in legno e vetro

molto scarso ★★★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in cottura e bagno realizzato in piastrelle di ceramica

molto scarso ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno

molto scarso ★★★★★★★★★★

*scale interne:* a chiocciola realizzate in legno

molto scarso ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*termico:* autonomo (non funzionante)

★★★★★★★★★★

elettrico: da ripristinare

## 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
Locali abitativi - Piano Terra (s.u. 25,00 mq. circa)	32,00	x	100 %	=	32,00
Locali abitativi - Piano Primo (s.u. 32,00 mq. circa)	41,00	x	100 %	=	41,00
Portico (mq. circa)	9,00	x	10 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>73,90</b>

## 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: 09/05/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 387/2018

Descrizione: Appartamento trilocale di mq. 66, p. secondo, ingresso, cucinino, soggiorno, due camere, bagno e balcone oltre il vano cantina a piano seminterrato., 1

Indirizzo: Piazza Don C. Consonni, 1 Biassono, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 79.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.310,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 378.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/10/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 449/2018

Descrizione: Appartamento mq. 69, p. t. soggiorno con angolo cottura e bagno, p. 1° locale sottotetto senza permanenza di persone, annesso giardino e cortile di proprietà., 1

Indirizzo: Via PIAVE n. 14 - Biassono, (MB)

Superfici accessorie:



Prezzo: 71.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 74.587,50 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 74.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 400.00 m  
 Numero Tentativi: 1



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/03/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 437/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 132,80, piano primo, ingresso, soggiorno, cucina, tinello, bagno e due camere da letto oltre ad un sottotetto non abitabile., 1

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi, 5 Biassono, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 199.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 439.00 m

Numero Tentativi: 3

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazione di tipo economico in stato di conservazione normale

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e della Brianza - Periodi di rilevazione dati: II Semestre 2018

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 945,00

Valore massimo: 1.110,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,90 x 700,00 = **51.730,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.730,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.865,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter operare una riduzione



del 15% circa sul valore di mercato.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.*

*Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Biassono, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio e Borsino Immobiliare

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE	64,00	0,00	38.400,00	19.200,00
B	PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE	73,90	0,00	51.730,00	25.865,00
				<b>90.130,00 €</b>	<b>45.065,00 €</b>

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

**€. 1.650,00**

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

**€. 43.415,00**

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



Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.512,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 36.902,75



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 415/2020

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO** a BIASSONO Via Guglielmo Marconi 25, della superficie commerciale di **113,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di h.2.90/2.80m. P.T; h. 3.40-4.60-2.60m. P.1° circa.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 121 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 128,18 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 25, piano: Terra - Primo,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 121 ad est: altra u.i.u. a sud: cortile Mapp. 123 e altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>113,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.672,50</b>
Data della valutazione:	<b>07/09/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE**, stipulata il 16/03/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1493/3 di repertorio, iscritta il 08/10/2019 a Milano 2 ai nn. 124473/23688, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 643.264,49.

Importo capitale: €. 501.815,43.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 04/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4244 di repertorio, trascritta il 15/09/2020 a Milano 2 ai nn. 98133/61936, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704 (Per la quota di 1/2); Sovico, Fg. 5 Mapp. 259 subb. 3 - 5 - 6 (Per la quota di 1/1).

E' erroneamente indicato il nome del Sig. Sanvito.

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 24/03/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4732 di repertorio, trascritta il 17/10/2014 a Milano 2 ai nn. 91999/63065, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 subb. 1 - 703 - 704

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili sono così pervenuti:

- Per 3/6 della proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 704 giusta atto di vendita in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849 trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53729/26858, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Per 18/36 della proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 703 giusta atto di vendita in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849 trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53730/26859, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Per 3/6 della proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 1 giusta atto di vendita in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849 trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53731/26860, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili erano così pervenuti:

- Per 1/3 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 704 e per 1/6 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 703 per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il 17/11/2002 (den. 43 vol. 20 dell'Ufficio del Registro di Monza del 29/11/2004) trascritta il 02/09/2008 ai nn. 121471/73168.

*N.B.: Risulta trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53727/26856, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , da parte degli eredi \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nascente da atto Notaio Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849*

*N.B.: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115189/73099 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;*

- Per 1/6 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 704 e per 1/12 ciascuno della proprietà l'immobile fg. 6 pari, 121 sub. 703 per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 05/02/2004 (den. 98 vol. 29 dell'Ufficio del Registro di Monza del 13/08/2004) trascritta il 22/08/2007 ai nn. 134398/71630.

*N.B.: Risulta trascritto il 20/04/2004 ai nn. 53728/26857, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004, rep.n. 79687/17849*

*N.B.: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115188/73098 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panbianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;*

Al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* gli immobili erano pervenuti:

- per 1/3 della proprietà fg. 6 pari, 121 sub. 704

- per 1/6 della proprietà fg. 6 pari, 121 sub. 703

per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta il 17/11/2002 (den. 43 vol. 20 dell'Ufficio del Registro di Monza del 29/11/2004) trascritta il 02/09/2008 ai nn. 121471/73168.

*Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità da parte dell'erede \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

Relativamente alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nel ventennio anteriore al pignoramento, non sono stati rinvenuti titoli di provenienza.

Al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di propria pertinenza era così pervenuta:

- In parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/08/1976 (den. 52 vol. 43 dell'Ufficio del Registro di Milano) trascritta il 26/11/1977 ai nn. 49339/41067.

N.B. in nota è stato inserito il padre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 20/04/1929 che era deceduto il 03/10/1974.

N.B. la successione è volturata corretta.

*Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

- Ed in parte per successione della nonna \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 11/09/1905 deceduta il 25/02/1989 (den. 86 voi. 234 Ufficio Reg. di Monza del 02/08/1989)

N.B. la successione risulta volturata ma non trascritta.

*Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\**

Ai Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di propria pertinenza era così pervenuta:

- In parte per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/08/1976



(den. 52 vol. 43 dell'Ufficio del Registro di Milano) trascritta il 26/11/1977 ai nn. 49339/41067.

*Nota: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115186/73096 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panebianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;*

- Ed in parte per successione della madre \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata il 11/09/1905 deceduta il 25/02/1989 (den. 86 vol. 234 Ufficio Reg. di Monza del 02/08/1989)

N.B. la successione risulta volturata ma non trascritta.

*Nota: Risulta trascritta in data 20/10/2020 ai nn.115187/73097 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Panebianco Maria Alessandra del 09/04/2004 rep.n.79687;*

Alla Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di propria pertinenza era pervenuta per successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 01/08/1976 (den. 52 vol. 43 dell'Ufficio del Registro di Milano) trascritta il 26/11/1977 ai nn. 49339/41067.

Nota: Alla data del 15/09/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi inerenti gli immobili oggetto di valutazione.

*Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di provvedimenti edilizi, dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.*



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Non è stato possibile determinare la conformità edilizia degli immobili in quanto non sono stati rinvenuti provvedimenti edilizi.*



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche planimetriche ed errate indicazioni delle altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.500,00
- Oneri catastali: €.50,00

Questa situazione è riferita solamente a Biassono, Fg. 6 Mapp. 121 sub. 703



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN BIASSONO VIA GUGLIELMO MARCONI 25

## PORZIONE DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO DEPOSITO** a BIASSONO Via Guglielmo Marconi 25, della superficie commerciale di **113,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di h.2.90/2.80m. P.T; h. 3.40-4.60-2.60m. P.1° circa.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 121 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 128,18 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 25, piano: Terra - Primo,
- intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 121 ad est: altra u.i.u. a sud: cortile Mapp. 123 e altra u.i.u. ad ovest: altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

pessimo ★★★★★★★★★★

pessimo ★★★★★★★★★★

pessimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare costituita da due locali ad uso deposito oltre a portico al piano terra e solaio al piano primo al quale si accede dal porticato di proprietà attraverso una botola.

Con la proporzionale quota di comproprietà negli spazi ed enti comuni a norma di Legge, fra i quali a sud vi è la corte al Mappale 123 e a nord il sottogronchio al Mappale 121.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo, privo di impianti.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole

mediocre ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* doppia e singola anta a

molto scarso ★★★★★★★★★★



battente realizzato in legno

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno

*pavimentazione interna*: realizzata in cemento

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno

*strutture verticali*: costruite in muratura mattoni pieni



molto scarso ★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

★★★★★★★★★★



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
Locali deposito - Piano Terra (mq. circa)	49,00	x	100 %	=	49,00
Locale Deposito - Piano Primo ( mq. circa)	55,00	x	100 %	=	55,00
Portico (mq. circa)	32,00	x	30 %	=	9,60
<b>Totale:</b>	<b>136,00</b>				<b>113,60</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,60 x 500,00 = **56.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter operare una riduzione del 15% circa sul valore di mercato.

*Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 15% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha*



operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon, ...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Biassono, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio e Borsino Immobiliare

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	PORZIONE DI				
A	FABBRICATO AD USO DEPOSITO	113,60	0,00	56.800,00	28.400,00
				<b>56.800,00 €</b>	<b>28.400,00 €</b>

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

**€ 550,00**

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

**€ 27.850,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 4.177,50**

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

**€ 23.672,50**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

