



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 248/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Rita Salamone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

**Michele Fiorito**

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392287244

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 1 di 33



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2024

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

**A** **appartamento** a CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **167,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano primo e secondo sottotetto, oltre due cantine al piano interrato. Nello specifico l'appartamento è diviso in: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, ripostiglio, camera, bagno, due balconi e un terrazzo al piano primo; un ripostiglio, un locale stenditoio, una lavanderia, un ripostiglio e un terrazzo al piano secondo sottotetto. In fase di sopralluogo si è constatato che il piano sottotetto è utilizzato in parte a camera da letto, in parte a lavanderia ed è dotato di un servizio igienico.

Le cantine hanno altezza interna di 2,40 e 2,80 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m al P1; da 2,86 a 1,10 m al P2 sottotetto..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 365 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SC , piano: S1-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 926089 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 7473.1/2002)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: affaccio su giardino di terzi al PT al sub. 2, affaccio su giardino di terzi al PT al sub 2 ed al sub. 3, proprietà di terzi al sub. 6, scala comune al sub 1, affaccio su giardino di terzi al PT al sub. 3 ed al sub. 2; - sottotetto: affaccio su giardino di terzi su quattro lati; - cantina: scala comune al sub 1, corsello comune al sub. 1, proprietà di terzi su due lati; - seconda cantina: proprietà di terzi al sub. 3, scala comune al sub. 1, proprietà di terzi al sub. 4, terrapieno. il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**B** **box singolo** a CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto adiacente ed unito internamente al subalterno 8, con cui forma un unico grande box, accessibile da due claires separate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 365 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 46,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 926089 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 7473.1/2002)



Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: corsello comune al sub 1, terrapieno su due lati, stessa proprietà box auto al sub. 8; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**C** box singolo a CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto adiacente ed unito internamente al subalterno 7, con cui forma un unico grande box, accessibile da due clare separate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 365 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 41,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 926089 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 7473.1/2002)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: corsello comune al sub 1, stessa proprietà box auto al sub. 7, terrapieno su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>202,90 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:	<b>€. 214.896,54</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 214.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2016 a firma di LA PORTA Ubaldo ai nn. 40943/19612 di repertorio, iscritta il 02/08/2016 a Milano 2 ai nn. 92820/17495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.500 euro.

Importo capitale: 160.500 euro.

La formalità è riferita solamente a gravante sul subalterno 5 e 7

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

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 3662 di repertorio, trascritta il 18/01/2024 a Milano 2 ai nn. 6251/4436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a gravante su tutti e tre i beni

pignoramento, stipulata il 21/05/2024 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 1260 di repertorio, trascritta il 10/06/2024 a Milano 2 ai nn. 76588/54868, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a gravante su tutti e tre i beni in oggetto

### 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: €. 2.200,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.810,61

Millesimi condominiali: 326,10

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.



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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/06/2003 a firma di BARSOTTI Monica ai nn. 115306 di repertorio, trascritto il 19/06/2003 a Milano 2 ai nn. 93759/57134

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

Nessuna informazione aggiuntiva.



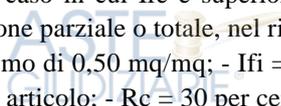
## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **52/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale di due piani composto da n. 6 appartamenti, presentata il 25/05/2001 con il n. 5410/8623 di protocollo, rilasciata il 26/07/2001 con il n. 52/2001 di protocollo, agibilità del 26/05/2003 con il n. 52/01 di protocollo

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

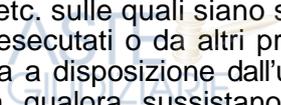
PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Il comune di Cavenago di Brianza è dotato di PGT la cui ultima variante è stata approvata con Deliberazione n. 3 dell'11 aprile 2024, l'immobile ricade in zona Città consolidata. Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero - Insediamenti pluripiano con edifici in linea e isolati a medio/bassa densità (R.Bd.) normate dall'art. 30 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indici e parametri urbanistici ed edilizi - If = 0,45 mq/mq. Nel caso in cui Ife è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,50 mq/mq; - Ifi = 0,04 mq/mq, nel caso di interventi di cui al comma b1. e b.2. del presente articolo; - Rc = 30 per cento; - Rp = 40 per cento; - H = He. Nel caso di demolizione, ricostruzione, soprizzo e ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e, comunque, non superiore ad un massimo di 3 piani fuori terra, compreso l'eventuale piano sottotetto; - De, Dc e Ds = vedi Allegato A – Capo II; - Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.



## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree , cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere conformi e/o non autorizzate dagli esecutari o da altri proprietari. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto



sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento identificato al sub. 5 presenta le seguenti difformità: PIANO PRIMO: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) diversa sagoma del balcone nord con riduzione della Snr assentita; PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) 1) difformità esterne consistenti nella formazione di nuovo lucernario nel locale lavanderia e diverso posizionamento del lucernario posto all'interno dell'ambiente assentito come locale stenditoio ma alla data del rilievo utilizzato a camera da letto; 2) diversa distribuzione degli spazi interni con formazione di: a) camera da letto e cabina armadio - b) servizio igienico - c) locale lavanderia. tutti gli ambienti al piano sottotetto, assentito senza permanenza di persone, risultano essere dotati di



impianto fisso di riscaldamento. Limitatamente al sottotetto, le opere realizzate, non possono essere regolarizzate pertanto necessita la rimessa in pristino dei luoghi. I costi di ripristino vengono computati in percentuale nel capitolo "ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto". Ai costi di ripristino andranno sommati gli oneri professionali per la presentazione di istanza in sanatoria per le opere al piano primo e parte di quelle al piano secondo realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio depositato ma comunque conformi ai regolamenti edilizi attualmente vigenti. L'istanza di sanatoria dovrà essere presentata successivamente alla rimessa in pristino delle opere non sanabili realizzate al piano sottotetto. SI EVIDENZIA CHE AL PIANO 2° SOTTOTETTO SIA LA PRESENZA DI ARREDI FISSI CHE DI MATERIALE STOCCATO HANNO IMPEDITO AL PERITO DI RILEVARE LE ALTEZZE INTERNE CHE ANDRANNO ATTENTAMENTE VERIFICATE. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le opere realizzate, soprattutto quelle impiantistiche (servizio igienico ed impianto di riscaldamento) non possono essere regolarizzate pertanto necessita la rimessa in pristino dei luoghi con demolizione parziale dei tavolati e rimozione degli impianti (limitatamente al piano 2° sottotetto). I costi di ripristino vengono computati in percentuale nel capitolo "ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto". Ai costi di ripristino andranno sommati gli oneri professionali per la presentazione di istanza in sanatoria per le opere al piano primo realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio depositato ma comunque conformi ai regolamenti edilizia attualmente vigenti. l'istanza in sanatoria dovrà essere presentata successivamente alla rimessa in pristino delle opere realizzate al piano sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

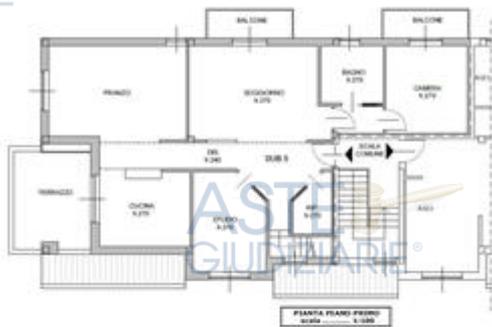
- Oneri professionali per la presentazione di SCIA in sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio (piano primo ed opere esterne): €2.000,00
- sanzione amministrativa per opere realizzate in difformità al titolo edilizio: €1.000,00
- Oneri professionali per l'assistenza tecnica per la rimessa in pristino dei luoghi delle opere realizzate al piano 2° sottotetto: €1.000,00
- Oneri professionali per la presentazione di procedura Ministeriale DOCFA per l'aggiornamento catastale successivo alla presentazione della SCIA in sanatoria: €450,00
- Tributi catastali per la presentazione di denuncia di variazione: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

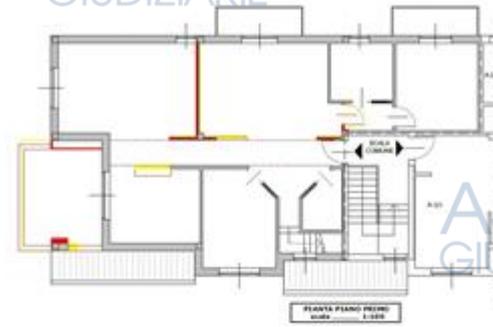
Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL SUB 5.

Le opere difformi rilevate al piano 2° sottotetto vengono definite conformi ma regolarizzabile in quanto, seppur non conformi né al regolamento edilizio vigente né agli strumenti urbanistici comunali attualmente vigenti, possono essere regolarizzate mediante la rimessa in pristino dei luoghi. Si evidenzia che il perito non è tenuto a redigere progetti ed analisi dei costi inerenti al possibile sviluppi urbanistici del sottotetto. Tale valutazione implicherebbe un progetto di fattibilità con un coinvolgimento multidisciplinare di tecnici specializzati (urbanistico, statico, energetico, impiantistico)





PIANO 1° E 2° STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL 22/10/2024



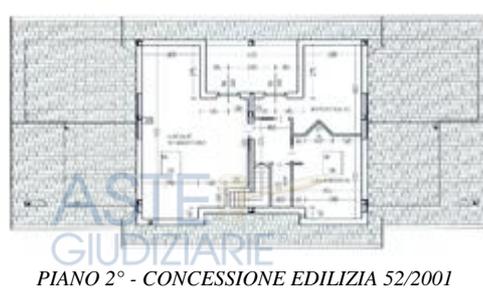
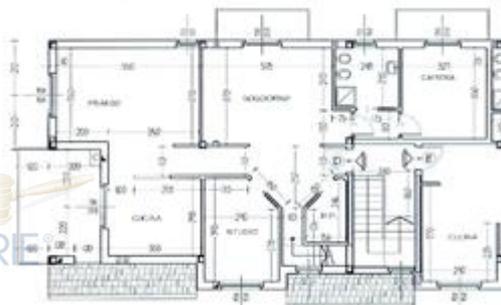
PIANO 1° E 2° STATO COMPARATIVO



PIANO 1° - CONCESSIONE EDILIZIA 52/2001



PIANO 2° - CONCESSIONE EDILIZIA 52/2001



**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione del tavolato costituente il muro divisorio tra i due box con costituzione di ambiente unico con due accessi carrai. Alla data del rilievo le unità risultano unite in un sol corpo. Oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni il box auto identificato al sub. 7 risulta avere una superficie inferiore rispetto a quella assentita (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di scia in sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio depositato

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di SCIA in sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio assentito: €1.800,00
- sanzione amministrativa per opere realizzate in difformità al titolo edilizio: €1.000,00
- Oneri professionali per la presentazione di procedura Ministeriale DOCFA per



l'aggiornamento catastale successivo alla presentazione della SCIA in sanatoria: €.450,00

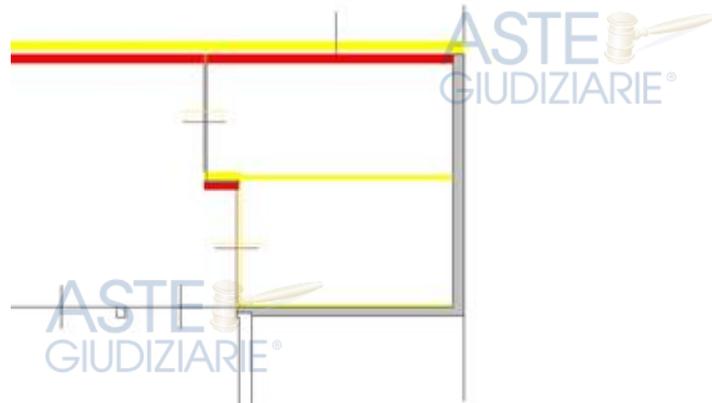
- Tributi catastali per la presentazione di denuncia di variazione: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

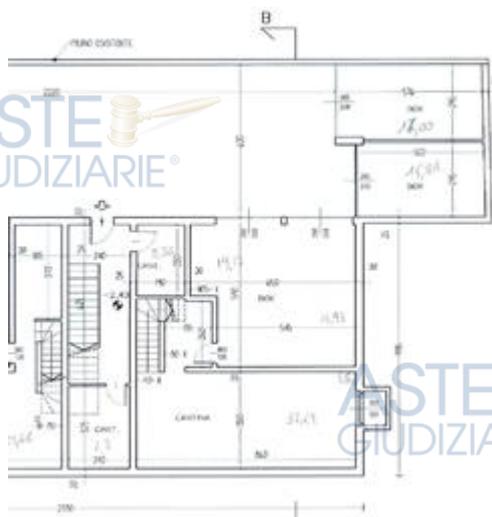
Questa situazione è riferita solamente a box auto al sub.7 e box auto al sub. 8



PIANO SI STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL 22/10/2024



PIANO SI STATO COMPARATIVO



PIANO SI - CONCESSIONE EDILIZIA 52/2001



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la schede catastali presenti nella banca dati dell'agenzia delle entrate risultano essere conformi al titolo edilizio depositato ma difformi rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza di aggiornamento della scheda catastale a mezzo procedura Ministeriale DOCFA. L'aggiornamento dovrà avvenire successivamente alle opere per la rimessa in pristino dei luoghi ed alla presentazione della SCIA in sanatoria. I costi per l'aggiornamento catastale sono già stati computati nei giudizi di conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30  
Questa situazione è riferita solamente a A tutti i subb. 5-7-8

**CRITICITÀ: BASSA**





Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle visure storiche catastali i beni risultano avere errata individuazione delle toponomastica in quanto non risulta essere stato attribuito il numero civico  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza/foglio osservazioni presso gli sportelli dell'Agenzia del territorio competente ai fini dell'inserimento del numero civico  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di istanza/foglio osservazioni presso gli sportelli dell'Agenzia del territorio competente ai fini dell'inserimento del numero civico: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a A tutti i subb. 5-7-8

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A tutti i subb. 5-7-8.

La destinazione insediata risulta conforme agli strumenti urbanistici ed al PGT vigente

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'intestazione catastale risulta corrispondente all'ultimo atto di provenienza

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti di riscaldamento e di climatizzazione. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica

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

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO

8

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **167,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano primo e secondo sottotetto, oltre due cantine al piano interrato. Nello specifico l'appartamento è diviso in: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, studio, ripostiglio, camera, bagno, due balconi e un terrazzo al piano primo; un ripostiglio, un locale stenditoio, una lavanderia, un ripostiglio e un terrazzo al piano secondo sottotetto. In fase di sopralluogo si è constatato che il piano sottotetto è utilizzato in parte a camera da letto, in parte a lavanderia ed è dotato di un servizio igienico.

Le cantine hanno altezza interna di 2,40 e 2,80 metri.

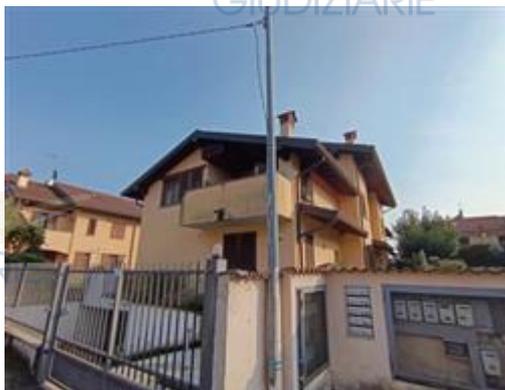
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m al P1; da 2,86 a 1,10 m al P2 sottotetto..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 365 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SC , piano: S1-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 926089 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 7473.1/2002)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: - appartamento: affaccio su giardino di terzi al PT al sub. 2, affaccio su giardino di terzi al PT al sub. 2 ed al sub. 3, proprietà di terzi al sub. 6, scala comune al sub. 1, affaccio su giardino di terzi al PT al sub. 3 ed al sub. 2; - sottotetto: affaccio su giardino di terzi su quattro lati; - cantina: scala comune al sub. 1, corsello comune al sub. 1, proprietà di terzi su due lati; - seconda cantina: proprietà di terzi al sub. 3, scala comune al sub. 1, proprietà di terzi al sub. 4, terrapieno. il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

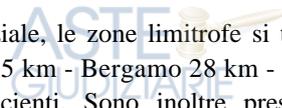
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza 15 km - Bergamo 28 km - Milano 35 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- parco giochi



- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 27 km - Orio al Serio 28 km
- autobus distante Collegamenti locali 300 metri
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cavenago Brianza - 3 km
- tangenziale distante Tangenziale Milano Barriera - 10 km
- metropolitana distante MM2 Gessate - 7 km



- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta





escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

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



*idrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile



*termico:* autonomo con alimentazione in elettrico i diffusori sono in fan coil conformità: non rilevabile. non è stata prodotta nessun tipo di certificazione degli impianti che alla data del sopralluogo non risultavano funzionanti



*condizionamento:* autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in canalizzato conformità: non rilevabile. non è stata prodotta nessun tipo di certificazione degli impianti che alla data del sopralluogo non risultavano funzionanti



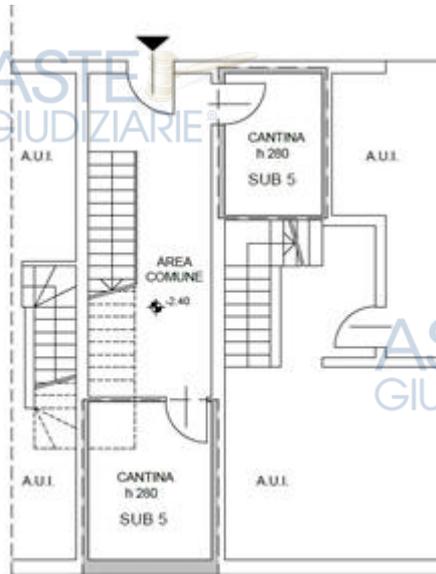


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1	117,00	x	100 %	=	117,00
Terrazzo e balconi al P1	21,00	x	30 %	=	6,30
Sottotetto P2	76,00	x	50 %	=	38,00
Terrazzo al P2	13,00	x	20 %	=	2,60
Cantine al PS1	16,00	x	25 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>243,00</b>				<b>167,90</b>



CANTINE AL PIANO SI ALLA DATA DEL 22/10/2024





APPARTAMENTO AL PIANO 1° E 2° ALLA DATA DEL  
22/10/2024



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115583389/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2 con cantina

Indirizzo: via Sant'Antonio

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 3

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.987,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.788,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108764765/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT e PS1 con box ampio e giardino

Indirizzo: via Motta

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115181911/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT con box auto e cantina

Indirizzo: via Alessandro Manzoni

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie: 16



Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 1.577,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 265.500,00 pari a 1.419,79 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114682121/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Martiri di Bologna

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 1.586,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 107.100,00 pari a 1.428,00 Euro/mq



#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	139.500,00	378.000,00	265.500,00	107.100,00
Consistenza	167,90	78,00	231,00	187,00	75,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.987,18	1.818,18	1.577,54	1.586,67
Affaccio, stato di manutenzione e spazi a servizio	6,00	7,00	7,00	6,00	6,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.419,79	1.419,79	1.419,79	1.419,79
Affaccio, stato di manutenzione e spazi a servizio	5 %	6.975,00	18.900,00	13.275,00	5.355,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		139.500,00	378.000,00	265.500,00	107.100,00

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 17 di 33



Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	127.638,77	-89.588,50	-27.117,91	131.898,13
Affaccio, stato di manutenzione e spazi a servizio	-6.975,00	-18.900,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>260.163,77</b>	<b>269.511,50</b>	<b>238.382,09</b>	<b>238.998,13</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **251.763,87**

Divergenza: 11,55% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte*
- *verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,90 x 1.499,49 = 251.764,37

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 251.764,37

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 251.764,37

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO

8

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto adiacente ed unito internamente al subalterno 8, con cui forma un unico grande box, accessibile da due claire separate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 365 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 46,53 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 926089 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 7473.1/2002)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: corsello comune al sub 1, terrapieno su due lati, stessa proprietà box auto al sub. 8; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza 15 km - Bergamo 28 km - Milano 35 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio





farmacie  
parco giochi



buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 27 km - Orio al Serio 28 km  
autobus distante Collegamenti locali 300 metri  
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cavenago Brianza - 3 km  
tangenziale distante Tangenziale Milano Barriera - 10 km  
metropolitana distante MM2 Gessate - 7 km

buono ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
ottimo ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



al di sopra della media ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.



Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

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

al di sopra della media ★★★★★★★★



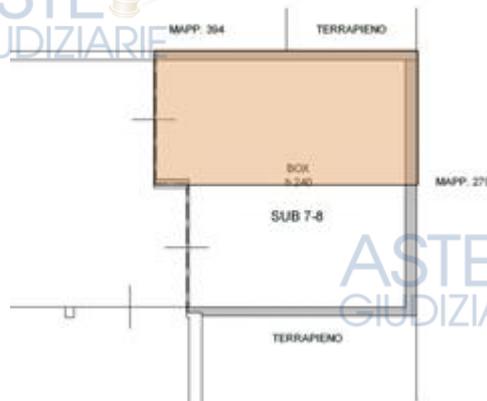
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto al sub 7	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

BOX AUTO AL SUB. 7 ALLA DATA DEL 22/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114619349/>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Descrizione: Box auto  
 Indirizzo: Cavenago di Brianza  
 Superfici principali e secondarie: 13  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 12.600,00 pari a 969,23 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/11/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110061583/>



Descrizione: Box auto  
 Indirizzo: Cavenago di Brianza  
 Superfici principali e secondarie: 15  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 866,67 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 11.700,00 pari a 780,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 11/11/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91622482/?entryPoint=map>



Descrizione: Box auto  
 Indirizzo: Cavenago di Brianza  
 Superfici principali e secondarie: 17  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 764,71 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 11.700,00 pari a 688,24 Euro/mq



## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	12.600,00	11.700,00	11.700,00
Consistenza	19,00	13,00	15,00	17,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.076,92	866,67	764,71
Spazio di manovra e altezza	6,00	7,00	6,00	6,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	688,24	688,24	688,24
Spazio di manovra e altezza	5 %	630,00	585,00	585,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		12.600,00	11.700,00	11.700,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		4.129,41	2.752,94	1.376,47
Spazio di manovra e altezza		-630,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>16.099,41</b>	<b>14.452,94</b>	<b>13.076,47</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **14.542,94**

Divergenza: 18,78% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte*
- *verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati*



*in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 765,42 = **14.542,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.542,98**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.542,98**

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO  
8

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a CAVENAGO DI BRIANZA VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO 8, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto adiacente ed unito internamente al subalterno 7, con cui forma un unico grande box, accessibile da due claire separate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 365 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 41,06 Euro, indirizzo catastale: VIA MICHELANGELO MERISI DA CARAVAGGIO n. SC , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 03/12/2002 Pratica n. 926089 in atti dal 03/12/2002 COSTITUZIONE (n. 7473.1/2002) Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: corsello comune al sub 1, stessa proprietà box auto al sub. 7, terrapieno su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monza 15 km - Bergamo 28 km - Milano 35 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- università
- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- parco giochi



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Linate 27 km - Orio al Serio 28 km
- autobus distante Collegamenti locali 300 metri
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Cavenago Brianza - 3 km
- tangenziale distante Tangenziale Milano Barriera - 10 km
- metropolitana distante MM2 Gessate - 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta





escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media



Degli Impianti:

*elettrico*: canaline , la tensione è di 220V al di sopra della media  
conformità: non rilevabile



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto al sub 8	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>





BOX AUTO AL SUB. 8 ALLA DATA DEL 22/10/2024



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/114619349/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Cavenago di Brianza

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 12.600,00 pari a 969,23 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110061583/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Cavenago di Brianza

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 11.700,00 pari a 780,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/91622482/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Cavenago di Brianza

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 764,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 11.700,00 pari a 688,24 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	12.600,00	11.700,00	11.700,00
Consistenza	16,00	13,00	15,00	17,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.076,92	866,67	764,71
Spazio di manovra e altezza	6,00	0,00	0,00	0,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	688,24	688,24	688,24
Spazio di manovra e altezza	5 %	0,00	0,00	0,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	12.600,00	11.700,00	11.700,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.064,71	688,24	-688,24
Spazio di manovra e altezza	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>14.664,71</b>	<b>12.388,24</b>	<b>11.011,76</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**12.688,24**

Divergenza:

24,91% &lt; %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti**

**limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte*
- *verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	793,02	=	<b>12.688,32</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 12.688,32</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 12.688,32</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando influenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

#### [1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cavenago di Brianza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	167,90	0,00	251.764,37	251.764,37
B	box singolo	19,00	0,00	14.542,98	14.542,98
C	box singolo	16,00	0,00	12.688,32	12.688,32



278.995,67 €

278.995,67 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo e affaccio	-10%	-27.899,57
rimessa in pristino del piano secondo sottotetto u.i.u. al sub. 5 (vedi capitolo giudizio di conformità)	-10%	-27.899,57
		<b>55.799,13 €</b>

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

€. 8.300,00

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

€. 214.896,54

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

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 896,54

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

€. 214.000,00



data 06/12/2024



il tecnico incaricato  
Michele Fiorito

