



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Dr. Maria Ester PALERMO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF: VLLSNN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Piena proprietà (composta da diritto di nuda proprietà e dall'usufrutto generale vitalizio assegnato a di unità immobiliare al piano primo composta da tre locali ad uso deposito, loggia, terrazzo di pertinenza esclusiva (accessorio A.1) e balcone sul lato nord; oltre autorimessa con annessa tettoia al piano terreno; incluso proporzionale quota di proprietà della scala esterna comune di collegamento e del relativo pianerottolo tra il piano terreno e il primo. (Attuale appartamento realizzato in assenza di permessi autorizzativi) a NOVA MILANESE Via per Incirano, 49, della superficie commerciale di **104,70** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di media aritmetica > 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9, 11 sub. 709 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria C/2, classe 2, consistenza 108 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/07/2015 Pubblico ufficiale Sede ARDENNO (SO) Repertorio n. 5375 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 55617.2/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/08/2015
Coerenze: da nord in senso orario: muri perimetrali, subb 710, 706, nuovamente 710 e muri perimetrali.

A.1**Lastrico piano ad uso terrazzo**

Il lastrico ad uso terrazzo non è individuato catastalmente con subalterno proprio; è inserito nella scheda catastale dell'appartamento.

A.2**Scala e pianerottolo comuni.**

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 sub. 706 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T-1
Bene comune non censibile - Partita speciale A - Derivante da: Atto del 25/07/2015 Pubblico ufficiale Sede ARDENNO (SO) Repertorio n. 5375 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 55617.2/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/08/2015.
- foglio 22 particella 11 sub. 707 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T-1
Bene comune non censibile - Partita speciale A

La quota proporzionale del pianerottolo e della scala, comune ai quattro lotti individuati, viene conteggiata forfettariamente pari al 25% della superficie catastale per ciascun lotto.

**B**

Autorimessa e tettoia al piano terreno a NOVA MILANESE Via per Incirano, 49, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà+1/1 usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 -11 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 52 mq, rendita 126,22 Euro, indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/07/2015 Pubblico ufficiale
Sede ARDENNO (SO) Repertorio n. 5375 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 55617.2/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/08/2015
Coerenze: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, vano scala comune, area comune, sub 712, altra unità immobiliare, tettoia.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.790,00
Data della valutazione:	20/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento è libero. Il debitore (titolare di nuda proprietà) ha residenza altrove.

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 20/01/2014 a firma di Notaio _____ ai
 nn. 2523/1906 di repertorio, iscritta il 23/01/2014 a Milano 2 ai nn. 5368/747, a favore di _____
 con sede in _____ c.f. _____, contro _____

_____, derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.200.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

La formalità è riferita solamente ai beni di cui ai Lotti 1, 2, 3, 4, della presente stima.

Si precisa: i soggetti coinvolti sono intestatari dei seguenti diritti:

(per i diritti pari a 2/6 di proprietà),

(per i diritti pari ad 1/6 di proprietà ciascuno). 2. Nel riquadro relativo ai debitori non datori di
 ipoteca risulta indicata la società _____.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 02/05/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3003 di
 repertorio, iscritta il 19/06/2017 a Milano 2 ai nn. 73402/13306, a favore di _____ con
 sede in _____ C.F. _____, contro _____

_____, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 268.208,81.

Importo capitale: 215.877,45.

La presente ipoteca è contro ai soggetti indicati e nella fattispecie a

(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà

relativamente gli immobili descritti nel presente Lotto 1),

(per i diritti pari ad 1/1 di

nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 2),

(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà

relativamente gli immobili descritti nel Lotto 3);

(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli

immobili descritti nel Lotto 4).

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 10/05/2018 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 2584 di
 repertorio, iscritta il 08/06/2018 a Milano 2 ai nn. 74945/13088, a favore di _____

(domicilio ipotecario eletto U

_____, contro _____

(per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto relativamente gli immobili

descritti ai Lotti 1-2-3-4), derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 333.000,00.

Importo capitale: 325.467,79

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 13/12/2018 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 10836 di
 repertorio, iscritta il 15/01/2019 a Milano 2 ai nn. 4284/581, a favore di _____

_____, contro _____

(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto

1),

(per i diritti pari ad 1/1 di nuda

proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 4), derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 44.000,00.

Importo capitale: 21.811,47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



PIGNORAMENTO, stipulato il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 15669 di repertorio, trascritto il 21/01/2019 a Milano 2 ai nn. 6391/4254, a favore di

, contro

Si precisa: La presente trascrizione è riferita contro ai soggetti indicati e nella fattispecie a
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 1),
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 2),
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 3);
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 4).



PIGNORAMENTO, stipulato il 17/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 151 di repertorio, trascritto il 30/01/2024 a Milano 2 ai nn. 10961/7727, a favore di

, contro B

Si precisa: La presente trascrizione è riferita contro ai soggetti indicati e nella fattispecie a B
(per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto relativamente gli immobili descritti nei Lotti 1-2-3-4);
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 1),
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 2),
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 3);
(per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili descritti nel Lotto 4).



PIGNORAMENTO, stipulato il 12/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8647 di repertorio, trascritto il 17/10/2019 a Milano 2 ai nn. 128922/84108, a favore di U

, contro

(per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto relativamente gli immobili descritti nei Lotti 1-2-3-4). *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Il complesso abitativo non è costituito in condominio. le spese straordinarie vengono affrontate e suddivise occasionalmente tra i proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa: alla data di redazione della stima, a seguito di giusto atto di divisione a rogito del Notaio del 25/07/2014 rep. n. 5375/4246, succitato, i beni in oggetto sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori , per i diritti pari ad 1/1 di usufrutto relativamente gli immobili descritti nei lotti 1-2-3-4, per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili di cui al Lotto 1, , per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili di cui al Lotto 2; , per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili di cui al Lotto 3; e il 03 aprile 1966, per i diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà relativamente gli immobili di cui al Lotto 4.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di Atto di Divisione (dal 25/07/2015), stipulato il 25/07/2015 a firma di Notaio ai nn. 5375/4246 di repertorio, trascritto il 14/08/2015 a Milano 2 ai nn. 85473/55617.

Il titolo è riferito agli immobili siti in Nova Milanese oggetto della presente stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 25/07/2015).

B

, con atto stipulato il 16/02/1987 a firma di Notaio ai nn. 51091/21357 di repertorio, trascritto il 03/03/1987 a alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 15697. In morte di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie elencate fanno riferimento al complesso abitativo nella sua interezza. (prima della divisione del 2015 che dà origine ai quattro Lotti riportati nella presente stima).

Si ritiene pertanto indispensabile riportare tutti i titoli in ciascuno dei Lotti in quanto non è possibile risalire ai subalterni di riferimento per ciascuno di essi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. P.E. 110/1953, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa agricola ad uso abitazione e per avviamento agricolo, presentata il 15/10/1953, rilasciata il 12/11/1953, agibilità del 28/04/1954

Nulla Osta Opere Edili N. P.E. 06/72, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di capannone ad uso magazzino, presentata il 26/01/1972, rilasciata il 13/04/1972

Autorizzazione Edilizia N. P.E. 39/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione tetto esistente e formazione soletta piana, presentata il 17/03/1982 con il n. Prot. n. 3191 di protocollo

Concessione a edificare N. P.E. 83/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una tettoia aperta, presentata il 05/09/1983 con il n. 10725 di protocollo, rilasciata il 21/03/1984

Nulla Osta Opere Edili N. P.E. 25/1962, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un magazzino deposito prodotti agricoli,, presentata il 26/01/1962, rilasciata il



08/02/1962, agibilità del 20/09/1963

Concessione a edificare **N. P.E. 115/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica destinazione d'uso da magazzino a negozio, presentata il 23/11/1983 con il n. Prot. 14260 di protocollo, rilasciata il 29/05/1984.

Si precisa: Il presente permesso autorizzativo non è stato ritirato.

Concessione a edificare **N. P.E. 23/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di cella frigorifera e cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, presentata il 19/03/1986 con il n. Prot. 4387 di protocollo

Concessione a edificare **N. P.E. 43/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di cella frigorifera e trasformazione d'uso di locali esistenti, presentata il 05/05/1986 con il n. Prot. 6830 di protocollo, rilasciata il 07/07/1986

Concessione a edificare **N. P.E. 78/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzioni divisorie interne, presentata il 05/09/1986 con il n. Prot. 12387 di protocollo, rilasciata il 03/10/1986

Comunicazione ex art. 26 Lg 47/85 **N. P.E. 47/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un tavolato ed installazione di apparecchi igienico sanitari, presentata il 25/02/1987 con il n. Prot. 1582 di protocollo

Concessione a edificare **N. P.E. 87/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione di rustico in uffici a servizio esclusivo delle attività agricole esistenti, presentata il 09/09/1988.

La presente pratica ha avuto **PARERE NEGATIVO**.

Comunicazione ex art. 26 Lg 47/85 **N. P.E. 32/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 26/07/1989

Comunicazione ex art. 26 Lg 47/85 **N. P.E. 46/91**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione a edificare **N. P.E. 41/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mutamento di destinazione d'uso di edificio esistente (da magazzino a sala giochi), presentata il 07/02/1996, rilasciata il 07/05/1997 con il n. Prot. 12962 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. P.E. 56/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica distribuzione interna appartamento al piano primo, trasformazione di finestra in porta finestra, costruzione balcone di collegamento, eliminazione scala interna, presentata il 27/03/1998 con il n. Prot. 19761 di protocollo

Concessione edilizia **N. P.E. 22/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso con formazione di due unità immobiliari al piano terreno, presentata il 18/03/1997, **non ancora rilasciata**.

La presente pratica edilizia ottiene **PARERE NEGATIVO** dalla Commissione Edilizia con notifica di negazione in data 01/08/1997 motivato dal contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici (la Zona Agricola non consente aumento volumetrico)

Autorizzazione edilizia **N. P.E. 119/90** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica tavolati interni al piano primo, demolizione di scala interna, rifacimento facciate esterne e sostituzione infissi, presentata il 24/05/1990, **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 22 mapp 9, 10, 11.

La presente pratica edilizia ottiene **PARERE NEGATIVO** dalla Commissione edilizia e dall'UTC in quanto susseguente alla precedente richiesta di PDC in sanatoria P.E. 028/2018 presentata in data 06/11/2018 - **NEGATA** in data 02/04/2019)

Concessione Edilizia **N. P.E. 25/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Ristrutturazione al piano terreno di edificio esistente con cambio di destinazione d'uso da locali deposito a locali abitativi., presentata il 21/04/2000 con il n. Prot. 13431 di protocollo, rilasciata il 15/03/2001, agibilità **non ancora rilasciata**.

Si precisa: in data 20/02/2007 il Comune emette una nota in riferimento alla presente pratica edilizia e alla mancata presentazione di richiesta di abitabilità con la precisazione di preavviso ai sensi del DPR 380/2001 e della applicazione di eventuale sanzione amministrativa in caso di mancato adempimento alla notifica.

Permesso di Costruire in sanatoria **N. P.E. 50/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica del portico in progetto con ampliamento di mq. 27,07 e realizzazione di balcone all'interno della sagoma, modifica della recinzione di alcuni interni e modifica posizione e dimensione di alcune finestre, presentata il 05/12/2006 con il n. Prot. 32217 di protocollo, **non ancora rilasciata**.

La presente pratica viene richiesta in seguito ad alcune difformità realizzate nel corso dell'esecuzione delle opere autorizzate con la precedente P.E. 25/2000. Il Responsabile del Procedimento con notifica del 17/08/2007 comunica che l'istanza NON PUO' ESSERE ACCOLTA per mancanza di verifica su alcuni parametri tecnici. Gli adempimenti non sono stati ottemperati e in data 29/11/2007 viene determinata dall'UTC la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/01 quantificata in Euro 7.781,10.

Permesso di costruire in sanatoria **N. P.E. 07/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione opere eseguite in assenza di titolo, presentata il 23/05/2019 con il n. Prot. 14670 di protocollo, **non ancora rilasciata**.

La presente pratica edilizia, viene presentata a seguito di avvio del procedimento per verifica di conformità dei luoghi, emesso con Ordinanza dell'UTC n. 41 del 25/06/2018 con la quale viene ingiunta la demolizione o il ripristino. Il titolo è riferito solamente a foglio 22 particella 9 sub 709. Il presente permesso di costruire in sanatoria, ha avuto avviso di rilascio in data 27/06/2019, con richiesta di pagamento della sanzione pari ad € 46.150,42. Tale provvedimento è stato annullato in autotutela in data 08/07/2020 per mancanza del titolo alla presentazione della richiesta di permesso di costruire in sanatoria in quanto il complesso abitativo era già oggetto di procedura esecutiva n. 17/2019.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 43 del 24/09/2010, l'immobile ricade in zona R1 - Tessuto residenziale di più recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 5 PdR.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Difformità tra lo stato dei luoghi e l'allegato grafico alla pratica edilizia originaria concessionata; nello specifico si evidenzia diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria o riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Nota: i costi per la redazione dell'eventuale pratica edilizia in sanatoria, l'importo delle sanzioni e/o i costi dell'eventuale riduzione in pristino dello stato autorizzato non sono preventivabili in sede della presente stima. Verrà applicato un coefficiente di differenziazione alla valutazione effettuata in ragione delle difformità rilevate.



Per tali difformità la proprietà ha presentato una pratica edilizia in sanatoria (tardiva), successivamente revocata in autotutela.

L'immobile risulta **non conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi è completamente difforme alla scheda depositata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuovo modello DOCFA a seguito di avvenuto rilascio di permesso autorizzativo in sanatoria.

Nel caso l'immobile venga ripristinato come da stato autorizzato la scheda depositata risulta conforme.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di nuovo modello DOCFA a seguito di avvenuto rilascio di eventuale permesso autorizzativo in sanatoria: €550,00.

Si evidenzia che: l'autorimessa individuata catastalmente al Fg. 22 mapp. 9 sub. 712, (Corpo B) non è fisicamente corrispondente alla planimetria catastale in quanto, anche se correttamente individuata e assegnata da giudizio di divisione del 25/07/2015, non è stata realizzata. Tutte le opere di formazione dell'autorimessa in conformità alla planimetria catastale depositata sono a carico dell'acquirente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La possibilità di cambio di destinazione d'uso e il conseguente aumento di carico urbanistico devono essere verificati con l'amministrazione comunale.

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA PER INCIRANO, 49

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà (composta da diritto di nuda proprietà e dall'usufrutto generale vitalizio assegnato a) di unità immobiliare al piano primo composta da tre locali ad uso deposito, loggia, terrazzo di pertinenza esclusiva (accessorio A.1) e balcone sul lato nord; oltre autorimessa con annessa tettoia al piano terreno; incluso proporzionale quota di proprietà della scala esterna comune di collegamento e del relativo pianerottolo tra il piano terreno e il primo. (Attuale appartamento realizzato in assenza di permessi autorizzativi) a NOVA MILANESE Via per Incirano, 49, della superficie commerciale di 104,70 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (* DATO OSCURATO ***).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di media aritmetica > 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9, 11 sub. 709 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria C/2, classe 2, consistenza 108 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: 1,



intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/07/2015 Pubblico ufficiale
Sede ARDENNO (SO) Repertorio n. 5375 - DIVISIONE Nota
presentata con Modello Unico n. 55617.2/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal
14/08/2015

Coerenze: da nord in senso orario: muri perimetrali, subb 710, 706, nuovamente 710 e muri
perimetrali.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone
limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre
presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare al piano primo mansardato composto da tre locali, cucina, servizi e
relative pertinenze ricavato dalla trasformazione dei locali senza permanenza di persone (deposito) in
abitazione con finiture di tipo medio/alto.

**Si evidenzia che tutte le opere di modifica della distribuzione interna, finitura e realizzazione
degli impianti qui descritti sono privi di autorizzazione edilizia. L'appartamento così ricavato è
completamente abusivo e deve essere sanato o ripristinato allo stato autorizzato.**

L'alloggio, allo stato attuale, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a
condensazione con alimentazione a gas e abilitata alla produzione di acqua calda sanitaria; il sistema
di distribuzione è a pavimento. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetrocamera e
protezione con scuri in legno verniciato, i serramenti interni sono in legno laccato con apertura a
battente, il portoncino di ingresso è blindato. A seguito di sistemazione interna e suddivisione dello
spazio deposito sono stati ricavati un locale soggiorno/ingresso con cucina a vista da cui si accede ad
un disimpegno verso la zona notte composta da due camere con bagno e doccia/sauna. L'alloggio ha
pavimentazione in ceramica finto-legno, il locale bagno e sauna hanno rivestimento in ceramica e
pietra tipo palladiana, il tetto con travi a vista è coibentato di buona altezza al colmo e all'imposta. Gli
impianti elettrico e idro-sanitario sono di recente realizzazione (non è pervenuta la certificazione di
conformità), è dotato di impianto di climatizzazione canalizzato in tutti i locali e di impianto
citofonico (solo audio). Dal locale bagno si accede ad un piccolo balcone realizzato in tasca sulla
copertura e dal locale soggiorno si accede ad una loggia coperta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'appartamento sono pertinenzianti un terrazzo piano (copertura delle autorimesse sottostanti) a cui si accede dalla loggia. (Accessorio A.1)

E' compreso nel Lotto un box di ampia dimensione (corpo B) realizzato fuori terra con accesso dal cortile interno di proprietà comune.

E' inclusa nel lotto la quota indivisa della scala comune e del pianerottolo di accesso al piano primo (bene comune non censibile - Accessorio A. 2).



locale 1 (soggiorno)



(zona cucina a vista)



locale 2 (camera matrimoniale)



bagno con doccia/sauna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



locale 3 (camera)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale deposito (ora appartamento)	88,50	x	100 %	=	88,50
balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
loggia	12,00	x	35 %	=	4,20
Superficie commerciale (quota indivisa) giardino/cortile comune	180,00	x	5 %	=	9,00
Totale:	286,50				104,70

ACCESSORI:

Lastrico piano ad uso terrazzo

Il lastrico ad uso terrazzo non è individuato catastalmente con subalterno proprio; è inserito nella scheda catastale dell'appartamento.



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terrazzo piano ad uso esclusivo (lastrico)	42,00	x	35 %	=	14,70
Totale:	42,00				14,70



Scala e pianerottolo comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 sub. 706 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T-1
Bene comune non censibile - Partita speciale A - Derivante da: Atto del 25/07/2015 Pubblico ufficiale Sede ARDENNO (SO) Repertorio n. 5375 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 55617.2/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/08/2015.
- foglio 22 particella 11 sub. 707 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T-1
Bene comune non censibile - Partita speciale A

La quota proporzionale del pianerottolo e della scala, comune ai quattro lotti individuati, viene conteggiata forfettariamente pari al 25% della superficie catastale per ciascun lotto.



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Quota di vano scala e pianerottolo comuni	14,40	x	25 %	=	3,60
Totale:	14,40				3,60



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

corpo scala comune

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico medio con riferimento al Borsino Provinciale corrente e alla condizione manutentiva e amministrativa del bene.

In considerazione delle difformità rilevate e della particolare ubicazione del bene si ritiene di valutare il bene nella sua destinazione d'uso attuale (deposito e vani spp). I costi tecnici per la redazione e la presentazione eventuale di pratica di sanatoria e delle relative sanzioni amministrative o della riduzione in pristino del bene allo stato autorizzato saranno a totale carico dell'acquirente.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei beni immobili ad uso deposito è pari a ca il 40% delle valutazioni stimate per gli appartamenti e si attestano tra 560,00 €/m² e 1.100,00 €/m² a seconda delle zone e della fruibilità. Il bene in oggetto, per la particolarità dell'ubicazione e per la condizione evidenziata, viene stimato con un valore monoparametrico di Euro/mq 580,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,70	x	580,00	=	60.726,00
Valore superficie accessori:	18,30	x	580,00	=	10.614,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



71.340,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 71.340,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 71.340,00



BENI IN NOVA MILANESE VIA PER INCIRANO, 49

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa e tettoia al piano terreno a NOVA MILANESE Via per Incirano, 49, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà+1/1 usufrutto (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 9 -11 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 52 mq, rendita 126,22 Euro, indirizzo catastale: Via per Incirano, 49, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 25/07/2015 Pubblico ufficiale
Sede ARDENNO (SO) Repertorio n. 5375 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 55617.2/2015 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 14/08/2015
Coerenze: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, vano scala comune, area comune, sub 712, altra unità immobiliare, tettoia.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa attualmente utilizzata come deposito di altezza mt. 4.40. La proprietà è divisa e individuata catastalmente ma non fisicamente, il deposito, realizzato in muratura, ha portone di accesso in ferro scorrevole, non è dotato di impianto elettrico e prevede accesso a livello dal cortile interno comune. Sono presenti tracce di umidità a soffitto dovute da infiltrazioni dalla guaina del lastrico soprastante (terrazzo piano di pertinenza dell'appartamento di cui al Lotto 4)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie autorimessa ad uso esclusivo	38,00	x 100 %	= 38,00
Totale:	38,00		38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento ai valori di mercato e alla condizione manutentiva e autorizzativa del bene.

Si considera una differenziazione del valore di mercato in ragione alla mancata divisione fisica del bene e alle necessarie opere di completamento per la formazione dell'autorimessa autorizzata. Il vaore a corpo riportato deve ritenersi comprensivo della quota indivisa millesimale delle proprietà e delle pertinenze comuni.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: Immobiliare.it. locale, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - Borsino Immobiliare Provincia MB

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	deposito artigianale	104,70	18,30	71.340,00	71.340,00
B	box doppio	38,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				103.340,00 €	103.340,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene stimato non è divisibile.

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: **€. 102.790,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

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:

€. 102.790,00

