



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 303/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

avv. Sara MOZZILLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**ing. Norberto RIVA**

CF:RVINBR55M151625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 303/2024

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

**A** appartamento a CAVENAGO DI BRIANZA via Delle Foppe 10, della superficie commerciale di **103,63** mq per la quota di:

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

Appartamento al terzo piano composto da ingresso, cucina con accesso al balcone, soggiorno con zona pranzo ed accesso al balcone, disimpegno notte, due camere, servizio igienico principale, bagno con accesso a piccola loggia, cantina all'interrato.

Condominio denominato edificio C di sette piani ubicato in un complesso edilizio residenziale composto da 5 edifici. Ascensore . Riscaldamento centralizzato. Caloriferi in ghisa, serramenti in alluminio con doppio vetro. Pavimentazione in piastrelle, parquet nelle camere. Piano seminterrato del tipo Piloty ove è ubicato l'ingresso alla palazzina a torre. Corpo boxes e cantine interrato non collegato al fabbricato principale. Stato di manutenzione buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 72 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: via Delle Foppe 10 Cavenago di Brianza (MB), piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 25/06/1977 in atti dal 30/06/1987 con sostituzione dei riferimenti di mappa del 25/06/1977 in atti dal 30/06/1998 PF 98 (n. 28645/1977)
- Coerenze: Appartamento: a nord cortile Comune ad est cortile comune, a sud spazzi comuni e vano cala comune, ad ovest cortile comune.; Cantina: cantina di terzi, terrapieno comune, cantina di terzi, corridoio comune
- Superficie catastale 107 mq (104 mq escluse aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**B** box singolo a CAVENAGO DI BRIANZA via Delle Foppe 10, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

Box singolo interrato. Strutture in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 75 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 35,58 Euro, indirizzo catastale: via delle Foppe 10 Cavenago di Brianza MB, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 25/06/1977 in atti dal 30/06/1977 (n. 286.96A/1977) con sostituzione dei riferimenti di mappa del 25/06/1977 in



atti dal 30/06/1998 PF 98 (n. 28696/1977)

Coerenze: a nord terrapieno comune, ad est altra u.i., a sud corsello comune, ad ovest corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,63 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>€. 138.317,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 138.317,50</b>
Data della valutazione:	<b>23/02/2025</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**, stipulata il 05/02/2009 a firma di notaio Trotta Bruno Leonardo ai nn. 95256/8712 di repertorio, iscritta il 09/02/2009 a Milano 2 ai nn. 11766/2423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.



Durata ipoteca: 30 anni



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

pignoramento, stipulata il 17/06/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5199 di repertorio, trascritta il 03/07/2024 a Milano 2 ai nn. 89878/64282, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 3.853,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Trotta Leonardo Bruno ai nn. 87083/6151 di repertorio, trascritto il 11/02/2006 a Milano 2 ai nn. 20072/10105

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2006), con atto stipulato il 03/02/2006 a firma di notaio Trotta Leonardo Bruno ai nn. 87083/6151 di repertorio, trascritto il 11/02/2006 a Milano 2 ai nn. 20072/10105

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 06/08/1993), con atto stipulato il 19/12/1985 a firma di notaio M. VENTURA ai nn. 74845/7278 di repertorio, registrato il 09/01/1986 a Milano ai nn. 4, trascritto il 17/01/1986 a Milano 2 ai nn. 5942 di R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 03/02/2006), con atto stipulato il 19/12/1985 a firma di notaio M. VENTURA ai nn. 74845/7278 di repertorio, registrato il 09/01/1986 a Milano ai nn. 4, trascritto il 17/01/1986 a Milano 2 ai nn. 5942 di R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di successione (dal 06/08/1993 fino al 03/02/2006), registrato il 01/02/1994 a Vimercate ai nn. 32 vol.114, trascritto il 17/07/1995 a Milano 2 ai nn. 39055 di R.P.

Si richiama accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 11 febbraio 2006 ai nn. 20071/10104 notaio Trotta Bruno Leonardo in data 03/02/2006 rep. n. 87083/6151

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di successione (dal 06/08/1993 fino al



03/02/2006), registrato il 01/02/1994 a Vimercate ai nn. 32 vol.114, trascritto il 17/07/1995 a Milano 2 ai nn. 39055 di R.P.

Si richiama accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 11 febbraio 2006 ai nn. 20071/10104 notaio Trotta Bruno Leonardo in data 03/02/2006 rep. n. 87083/6151



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di 5 edifici di 7 piani fuori terra N. 1/72, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 08/11/1971 con il n. 3832 di protocollo, rilasciata il 07/01/1972, agibilità del 30/12/1975. In data 05/03/1973 è stat rilasciato il rinnovo della licenza di cui alla richiesta del 11/04/1973



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 42 del 01/12/2016, l'immobile ricade in zona insediamenti pluripiano con edifici in linea ed isolati a medio/alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve modifica tavolati interni; cantine (normativa di riferimento: licenza edilizia 1/72)

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

Costi di regolarizzazione:

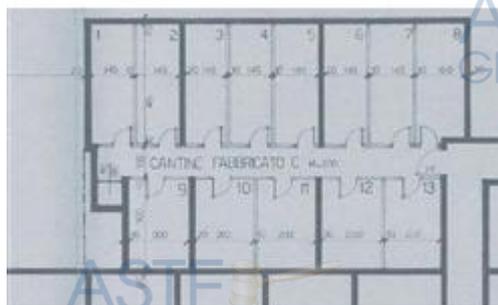
- spese tecniche relazione stato legittimo: €1.200,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a tavolati locale soggiorno.

Le difformità rientrano nello stato legittimo; con riferimento alla cantina occorre una verifica generale sulle dimensioni delle cantine





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcuni tavolati nel soggiorno non eseguiti e tavolato di separazione tra cucina e soggiorno realizzato ad altezza circa 1,00 m (normativa di riferimento: planimetrie catastali depositate all'UTE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

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

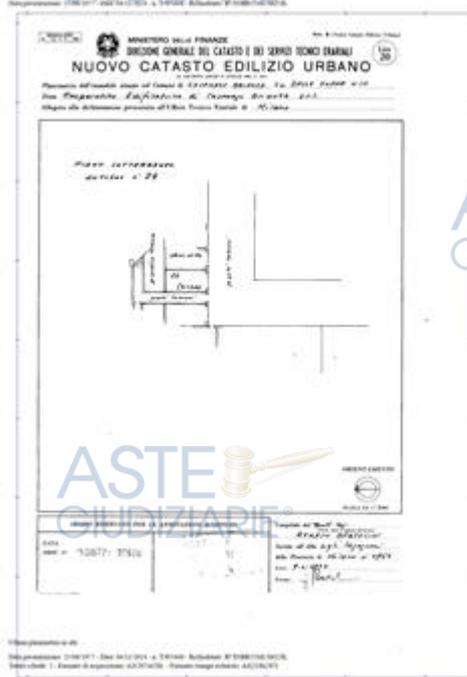
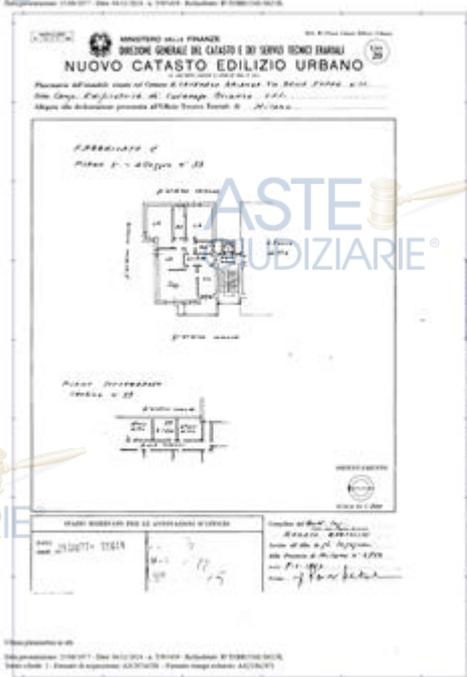
Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali : € 70,00
- spese tecniche: € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA DELLE FOPPE 10

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a CAVENAGO DI BRIANZA via Delle Foppe 10, della superficie commerciale di **103,63** mq per la quota di:

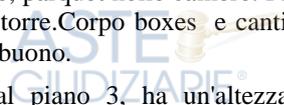
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al terzo piano composto da ingresso, cucina con accesso al balcone, soggiorno con zona pranzo ed accesso al balcone, disimpegno notte, due camere, servizio igienico principale, bagno con accesso a piccola loggia, cantina all'interrato.

Condominio denominato edificio C di sette piani ubicato in un complesso edilizio residenziale composto da 5 edifici. Ascensore . Riscaldamento centralizzato. Caloriferi in ghisa, serramenti in alluminio con doppio vetro. Pavimentazione in piastrelle, parquet nelle camere. Piano seminterrato del tipo Piloty ove è ubicato l'ingresso alla palazzina a torre. Corpo boxes e cantine interrato non collegato al fabbricato principale. Stato di manutenzione buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 72 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani,





rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: via Delle Foppe 10 Cavenago di Brianza (MB), piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 25/06/1977 in atti dal 30/06/1987 con sostituzione dei riferimenti di mappa del 25/06/1977 in atti dal 30/06/1998 PF 98 (n. 28645/1977)

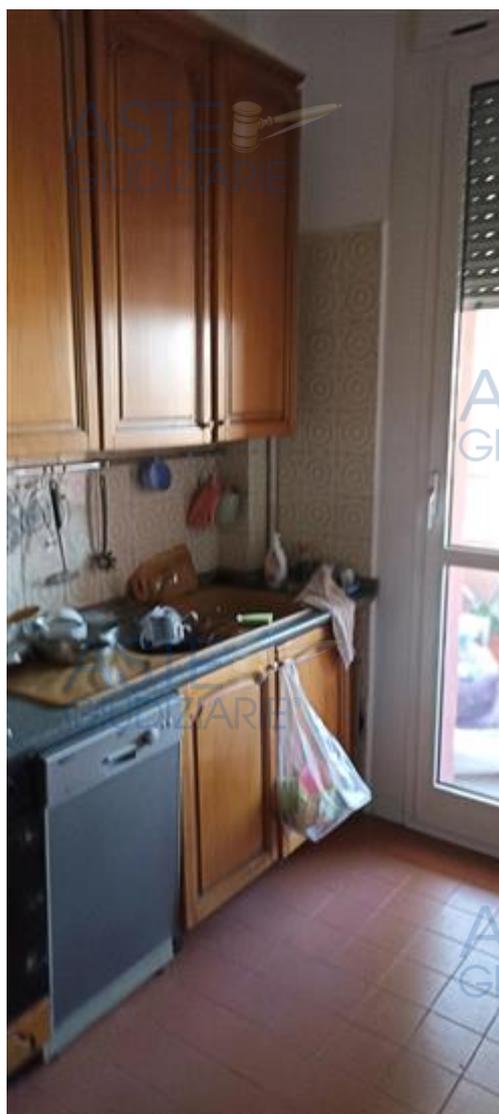
Coerenze: Appartamento: a nord cortile Comune ad est cortile comune, a sud spazi comuni e vano cala comune, ad ovest cortile comune.; Cantina: cantina di terzi, terrapieno comune, cantina di terzi, corridoio comune

Superficie catastale 107 mq (104 mq escluse aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



soggiorno



cucina





*secondo servizio igienico*



*soggiorno e vista cucina*



*camera matrimoniale*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ornago, Cambiagio, Caponago, Burago, Vimercate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



SERVIZI

- campo da calcio
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1,4 Km
- autobus distante 0,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 11 di 23





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



nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al terzo piano composto da ingresso, cucina con accesso al balcone, soggiorno con zona pranzo ed accesso al balcone, disimpegno notte, due camere, servizio igienico principale, bagno con accesso al piccola loggia, cantina all'interrato. Apertura ad arco tra cucina e soggiorno. Riscaldamento centralizzato. Caloriferi in ghisa, serramenti in alluminio con doppio vetro. Pavimentazione in piastrelle nelle zone a giorno, parquet nelle camere. Piano seminterrato del tipo Piloty ove è ubicato l'ingresso alla palazzina a torre. Corpo boxes e cantine interrato non collegato al fabbricato in elevazione. Stato di manutenzione buono



Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: elettrico con telecomando realizzato in metallico con apertura a scorrere  
*infissi esterni*: ante realizzati in alluminio con doppio vetro  
*infissi interni*: ante realizzati in pannelli tamburati  
*pareti esterne*: costruite in murature tradizionali, il rivestimento è realizzato in intonaco  
*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle ceramica. zone giorno  
*pavimentazione interna*: realizzata in parquet. camere  
*rivestimento interno*: posto in servizi igienici realizzato in piastrelle ceramica  
*portone di ingresso*: anta e fisso realizzato in alluminio e vetro  
*protezioni infissi esterni*: tapparelle  
*scaie*: interna con rivestimento in intonaco. gradini in marmo tipo botticino  
*pavimentazione esterna*: realizzata in klinker. balconi

nella media ★★★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★



Degli Impianti:

*ascensore*: tradizionale  
*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220  
 conformità: conforme alle norme vigenti alla data di realizzazione  
*fognatura*: tradizionale la reti di smaltimento è realizzata in verticale e sub orizzontale con recapito in fognatura comunale conformità: conforme alle norme vigenti alla data di realizzazione

nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★



Delle Strutture:

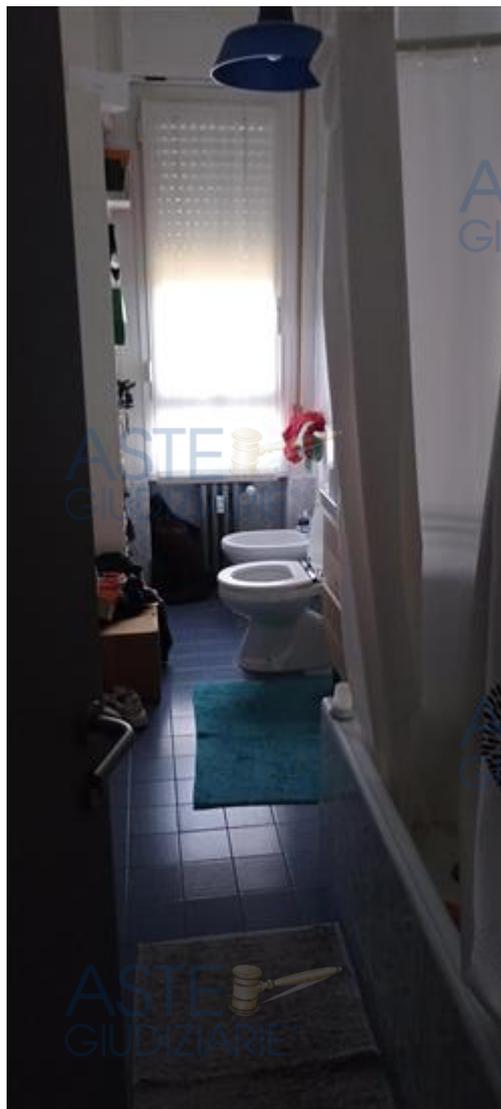




strutture verticali: costruite in c.a.



seconda camera



servizio igienico



ASTE  
GIUDIZIARIE®



*servizio igienico*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*cantina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno-pranzo	27,31	x	100 %	=	27,31
cucina	8,12	x	100 %	=	8,12
camera matrimoniale	15,65	x	100 %	=	15,65
camera singola	14,21	x	100 %	=	14,21
bagno padronale	6,50	x	100 %	=	6,50
bagno di servizio	3,09	x	100 %	=	3,09

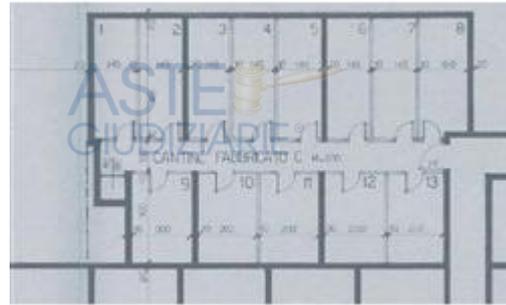
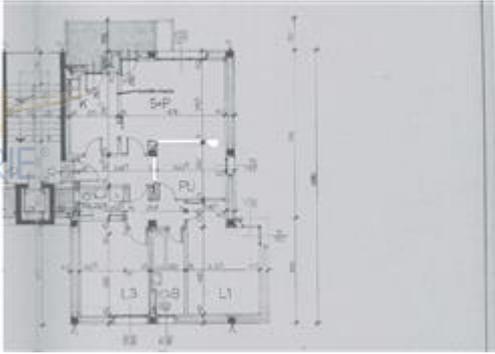
tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 15 di 23

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

disimpegno notte	3,88	x	100 %	=	3,88
ingresso	5,13	x	100 %	=	5,13
muri interni ed esterni	15,20	x	100 %	=	15,20
balcone	6,29	x	30 %	=	1,89
loggia	1,10	x	50 %	=	0,55
cantina	8,43	x	25 %	=	2,11
<b>Totale:</b>	<b>114,91</b>				<b>103,63</b>

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

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/08/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 745/2021

Descrizione: Immobile residenziale sito in via delle foppe 10 cavenago di brianza, 1

Indirizzo: Via DELLE FOPPE, 10 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 148.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 125.970,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 171/2019

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 16 di 23

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



Descrizione: Appartamento mq. 105 di tre/quattro locali oltre cucina, doppi servizi e balconi. Completa la proprietà porzione di cantina al piano cantinato di mq. 2,70, identificata con il numero 8, 1

Indirizzo: Via DELLE FOPPE, 10 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.500,00 pari a 709,52 Euro/mq

Valore Ctu: 107.250,00 pari a: 1.021,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.800,00 pari a: 493,33 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 428/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 95, al piano quarto, tre locali più servizi con cantina. 1

Indirizzo: Via Delle Foppe , 12 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 34.000,00 pari a 357,89 Euro/mq

Valore Ctu: 79.000,00 pari a: 831,58 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.450,00 pari a: 467,89 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 700/2022

Descrizione: appartamento di mq 87, ingresso, soggiorno, cucina, balcone, bagno e due camere da letto con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via DELLE FOPPE, 6 Cavenago Di Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.500,00 pari a 591,95 Euro/mq

Valore Ctu: 91.350,00 pari a: 1.050,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.512,50 pari a: 787,50 Euro/mq

Distanza: 64.00 m

Numero Tentativi: 2



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il



metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,63 x 1.250,00 = **129.537,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.537,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.537,50**

BENI IN CAVENAGO DI BRIANZA VIA DELLE FOPPE 10

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CAVENAGO DI BRIANZA via Delle Foppe 10, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

Box singolo interrato. Strutture in c.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 75 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 35,58 Euro, indirizzo catastale: via delle Foppe 10 Cavenago di Brianza MB, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 25/06/1977 in atti



dal 30/06/1977 (n. 286.96A/1977) con sostituzione dei riferimenti di mappa del 25/06/1977 in atti dal 30/06/1998 PF 98 (n. 28696/1977)

Coerenze: a nord terrapieno comune, ad est altra u.i., a sud corsello comune, ad ovest corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ornago, Cambiagio, Caponago, Burago, Vimercate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- campo da calcio
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1,4 Km
- autobus distante 0,5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: ing. Norberto RIVA

Pagina 20 di 23





Box singolo interrato. Strutture in c.a. Pavimentazione in cls. Serranda metallica. Illuminazione. - Stato di manutenzione appena sufficiente.

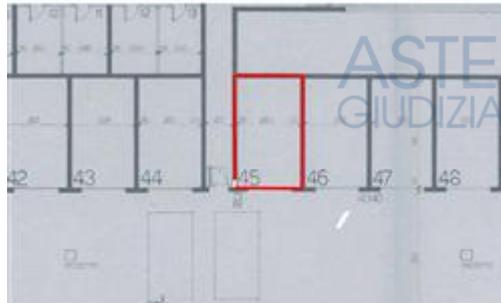


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie catastale corrispondente alla superficie commerciale. Materiali, ubicazione, accessi e collegamenti con il fabbricato residenziale, stato di manutenzione.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.400,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le



pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di VIMERCATE, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di CAVENAGO BRIANZA, agenzie: Cavenago Brianza, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari WEB

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o 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	103,63	0,00	129.537,50	129.537,50
B	box singolo	13,00	0,00	10.400,00	10.400,00
				<b>139.937,50 €</b>	<b>139.937,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.620,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.317,50**



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

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

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

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

**€. 138.317,50**

data 23/02/2025



il tecnico incaricato  
ing. Norberto RIVA

