

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
2WORLDS S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Avv. Marco Conti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Marco Brioschi

CF:BRSMRC62M25F704C
con studio in MONZA (MB) Via Vittorio Emanuele II, 36
telefono: 0392301354
email: info@studiobrioschi.it
PEC: architettobrioschi@pec.studiobrioschi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2022

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

A villa singola a ALBIATE VIA MANZONI ALESSANDRO 10, della superficie commerciale di 301,50 mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia è costituito da un appezzamento di terreno con soprastante una casa di abitazione a due piani fuori terra e cantina di complessivi sei locali più servizi. Il fabbricato esternamente si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione ed è rivestito al piano terreno di intonaco martellinato, mentre il rimanente dell'edificio è rivestito ad intonaco tintecciato.

L'unità immobiliare, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, è composta al piano terra da ingresso con soggiorno, tinello, cucinotto, sala da pranzo e un bagno; al primo piano sono presenti dei locali adibiti a camere, bagno e locale lavanderia; al piano sottotetto è presente un ambiente unico senza permanenza di persone.

Al piano interrato sono presenti dei locali adibiti a cantina e un locale caldaia.

Sempre al piano interrato è presente il magazzino descritto nel corso B.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T , S1 - I, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 289 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 10 , piano: piano terra e piano interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario partendo da via Manzoni: Via Manzoni, mappale 270, mappale 288, mappale 422.

I mappali 288, 421 e 422 sono degli stessi proprietari ma non rientrano nella procedura quanto non ipotecati e non pignorati. Pertanto dovrà essere predisposta recinzione ai fini della divisione e dell'identificazione della proprietà. Il costo per tale opera dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario e dell'attuale proprietario.

- foglio 9 particella 289 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 355,70 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 10, piano: piano primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario partendo da via Manzoni: Via Manzoni, mappale 270, mappale 288, mappale 422.

I mappali 288, 421 e 422 sono degli stessi proprietari ma non rientrano nella procedura quanto non ipotecati e non pignorati. Pertanto dovrà essere predisposta recinzione ai fini della divisione e dell'identificazione della proprietà. Il costo per tale opera dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario e dell'attuale proprietario.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B deposito artigianale a ALBIATE VIA MANZONI ALESSANDRO 10, della superficie



commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso deposito disposto su piano seminterrato ed è in buone condizione di manutenzione e conservazione.

Il deposito insinse nella sua totalità sul mappale 289 ed è collegato fisicamente attraverso passaggio al fabbricato oggetto di perizia sub. 101.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 289 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI 10, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da Nord in senso orario: Nord mapp. 288 foglio 9 Est mapp. 422 Sud fabbricato sub 101/102 e rampa d'accesso Ovest mapp. 270



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	424,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.331,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.331,42
Data della valutazione:	11/02/2025



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 16/02/2009 a firma di Notaio Dott. Otto Milena ai nn. 2620/1741 di repertorio, iscritta il 20/02/2009 a Milano 2 ai nn. 17725/3468, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 560.000,00.

Importo capitale: 280.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 24/02/2022 a Milano 2 ai nn. 23210/15678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 23/02/2024 a Milano 2 ai nn. 22391/16082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 9 PARTICELLA 289 SUB 3

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito delle ispezioni ipo-catastali effettuate presso la banca dati dell'Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 e presso l'Agenzia del Territorio - Conservazione dei Catasti di Milano nelle date 06/07/2022, al fine di stabilire la consistenza e titolarità delle unità immobiliari sopra descritte è risultato quanto segue:

- 26/11/1974 - Atto di compravendita del Notaio Guido Solaro di Desio rep.13842/30365, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 11/12/1974 al n.gen.53836 e n.part.46643, in cui "██████████" nato a "██████████" e "██████████" nato a "██████████" vendono a "██████████" nato a "██████████" la quota di 1/1 della proprietà dei beni relativamente alle unità immobiliari descritte con mappale Foglio 9 Mappale 289 Sub. 101 e 102;

- 03/07/1975 - Atto di permuta del Notaio Guido Solaro di Desio rep.14188/31355, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 19/07/1975 al n.gen.25793 e n.part.22429, in cui "██████████" nato a "██████████" cede a "██████████" nata "██████████" la quota di 1/1 della proprietà dei beni relativamente alle unità immobiliari descritte con



mappale Foglio 9 Mappale 289 Sub. 101 e 102;
 - 12/11/2020 – Accettazione Tacita di Eredità con atto giudiziario del Tribunale di Monza rep.3660, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 12/02/2021 al n.gen.18248 e n.part.12131 in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta i [REDACTED], a favore degli eredi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]” nata [REDACTED] (quota di proprietà per 1/3 ciascuno), dei beni relativamente alle unità immobiliari descritte con foglio 9 Mappale 289 Sub. 1e 2;
 - 31/01/2021 – Pignoramento Immobiliare con atto giudiziario del Tribunale di Monza rep.293, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 24/02/2022 al n.gen.23210 e n.part.15678, contro [REDACTED]” nato [REDACTED] e [REDACTED]” nata [REDACTED] ed a favore di “2 Worlds S.r.l.” per la quota di 1/1 della proprietà dei beni relativamente alle unità immobiliari descritte con foglio 9 Mappale 289 Sub. 1e 2.

-A seguito di istanza prot.475402 del 07/10/2024, acquisita agli atti con prot. 475334, sono state soppresse le unità immobiliari identificate al Fg.9 Mapp.289 Sub.1 e 2 in quanto duplicate con le unità immobiliari al Fg.9 Mapp.289 Sub.101 e 102.

- 22/01/2025 Accettazione Espresa di Eredità Atto n. 28/981 raccolta 17427 Notaio Dott. Malvano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 31/01/2025 al n.gen.12169 e n.part. 8358 in morte di [REDACTED] nato [REDACTED] e deceduto a [REDACTED], a favore [REDACTED] nato [REDACTED] (quota di proprietà per 1/3), dei beni relativamente alle unità immobiliari descritte con foglio 9 Mappale 289 Sub. 101, 102 e 3.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 03/07/1975), con atto stipulato il 03/07/1975 a firma di Notaio Guido Solaro ai nn. 4188/31355 di repertorio, trascritto il 11/12/1974 a Milano 2 ai nn. 53836/46643.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Mappale 289 Sub. 101 Abitazione al piano terra e cantina al piano interrato - Foglio 9 Mappale 289 Sub. 102 Abitazione al piano primo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Accettazione Tacita di Eredità (dal 12/11/2020), con atto stipulato il 12/11/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3660 di repertorio, trascritto il 12/02/2021 a Milano 2 ai nn. 18248/12131.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Mappale 289 Sub. 1 Abitazione al piano terra e cantina al piano interrato - Foglio 9 Mappale 289 Sub. 2 Abitazione al piano primo.

A seguito di istanza prot.475402 del 07/10/2024, acquisita agli atti con prot. 475334, sono state soppresse le unità immobiliari identificate al Fg.9 Mapp.289 Sub.1 e 2 in quanto duplicate con le unità immobiliari al Fg.9 Mapp.289 Sub.101 e 102.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Accettazione Espresa di Eredità (dal 22/01/2025), con atto stipulato il 22/01/2025 a firma di Notaio Massimo Malvano ai nn. 28981/17427 di repertorio, trascritto il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 12169/8358

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/1974 fino al 03/07/1975), con atto stipulato il 26/11/1974 a firma di Notaio Guido Solaro ai nn. 13842/30365 di repertorio, trascritto il 11/12/1974 a Milano 2 ai nn. 53836/46643.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Mappale 289 Sub. 101 Abitazione al piano terra e cantina al piano interrato - Foglio 9 Mappale 289 Sub. 102 Abitazione al piano primo



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il fabbricato residenziale di remota costruzione (1943/44) non è stata reperita alcuna pratica di costruzione.

Si precisa che oltre alle unità descritte, viene citata l'unità al Fg.9 Mapp.289 Sub.3 (scheda Prot. 103164 del 15/02/1991) ad individuare un deposito interrato facente parte del compendio immobiliare.

Si evidenzia come il compendio immobiliare insistente sul mappale 289 sia costituito anche dal seminterrato a deposito che viene riportato nell'atto di mutuo del 2009.

- Concessione di edificazione protocollo n° 2231/82 del 20/05/1982 per la realizzazione delle seguenti opere edilizie recinzione richieste dal Sig. ██████████

- Denuncia di inizio attività protocollo n° 1877 del 27/02/2003 per la realizzazione di rifacimento manto di copertura, con sostituzione travetti, mantenendo inalterata la sagoma e la pendenza del tetto compresa sostituzione dei pluviali e canalina e l'inserimento di n. 2 velux richieste dalla Sig.ra Sala Maria.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4124/87 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI SEMINTERRATO AD USO DEPOSITO , presentata il 23/09/1987 con il n. 4124/87 di protocollo, rilasciata il 10/04/1990 con il n. 880/87 VARIANTE 1 PROT 1987 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta conforme alle schede catastale presenti in Catasto, ai fini della regolarità urbanistica così come confermato dal Comune di Albiate non è stata rinvenuta nessuna istanza di costruzione del fabbricato del 1943/44 inerente all'immobile in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia: PERMESSO IN SANATORIA per presa atto della consistenza dell'immobile. Necessario per la presentazione della pratica edilizia redazione di idoneità statica da parte di un Ingegnere qualificato alla verifica delle strutture dell'edificio.

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

Costi di regolarizzazione:

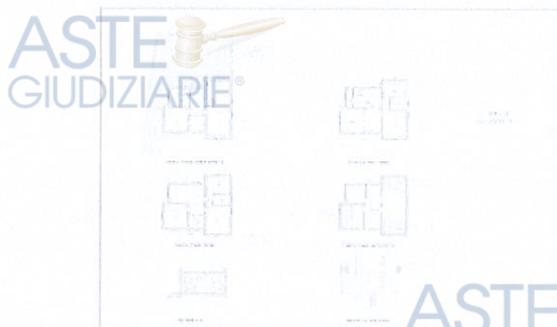
- Contributo dei costi di costruzione: €.1.976,29
- sanzione amministrativa: €.2.492,29
- Diritto di segreteria: €.50,00
- Relazione statica e verifica delle strutture: €.3.850,00
- Redazione e presentazione da parte del tecnico abilitato: €.3.000,00





Questa situazione è riferita solamente a foglio 9 particella 289 sub 1-2.

Le indicazioni relative ai costi sono puramente indicative, da verificare presso i competenti uffici circa la fattibilità, i tempi e gli oneri relativi.



CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Pareti di divisione in alluminio e vetro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione pareti mobili

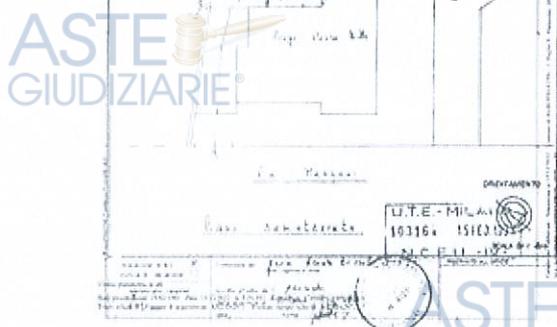
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione pareti mobili: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 9 PARTICELLA 289 SUB 3.

Le indicazioni relative ai costi sono puramente indicative, da verificare presso i competenti uffici circa la fattibilità, i tempi e gli oneri relativi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

tecnico incaricato: Arch. Marco Brioschi

Pagina 7 di 20



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali descritte ai punti punti riferiti alla planimetria che alleghiamo risultano non conformi allo stato dei luoghi per: - mancata rappresentazione del sottotetto praticabile senza permanenza di persone ed accessibile da scala interna; - mancata rappresentazione della cantina accessibile da scala interna; - diversa distribuzione interna; Le planimetrie catastali descritte alla planimetria che alleghiamo risultano non conformi allo stato dei luoghi per: - mancata rappresentazione del sottotetto praticabile senza permanenza di persone ed accessibile da scala interna; - diversa distribuzione interna; - errata perimetrazione della sagoma esterna del fabbricato.

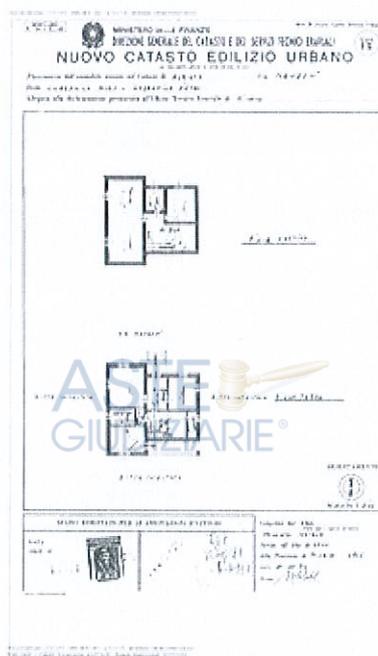
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le planimetrie catastali andrebbero aggiornate sulla scorta dello stato dei luoghi previa presentazione di sanatoria presso il Comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuovo Docfa: €2.800,00

Le indicazioni relative ai costi sono puramente indicative, da verificare presso i competenti uffici circa la fattibilità, i tempi e gli oneri relativi.

**CRITICITÀ: BASSA**

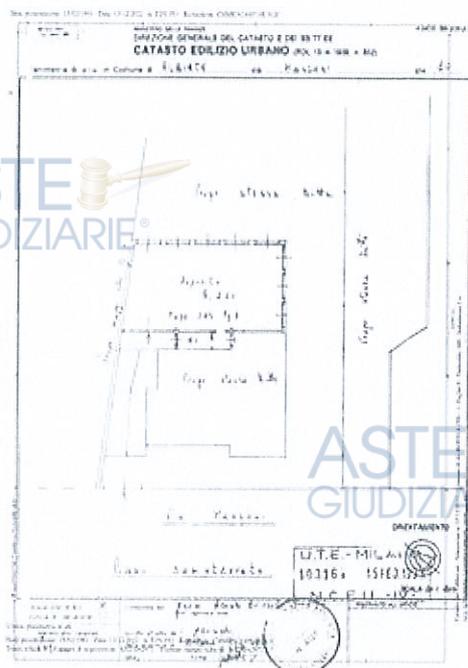
Sono state rilevate le seguenti difformità: Pareti mobili di divisione in alluminio e vetro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione di pareti.

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 9 PARTICELLA 289 SUB 3.

Le indicazioni relative ai costi sono puramente indicative, da verificare presso i competenti uffici circa la fattibilità, i tempi e gli oneri relativi.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ALBIATE VIA MANZONI ALESSANDRO 10

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A



villa singola a ALBIATE VIA MANZONI ALESSANDRO 10, della superficie commerciale di **301,50** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di perizia è costituito da un appezzamento di terreno con soprastante una casa di abitazione a due piani fuori terra e cantina di complessivi sei locali più servizi. Il fabbricato esternamente si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione ed è rivestito al piano terreno di intonaco martellinato, mentre il rimanente dell'edificio è rivestito ad intonaco tintecciato.

L'unità immobiliare, disposto su tre livelli collegati da una scala interna, è composta al piano terra da ingresso con soggiorno, tinello, cucinotto, sala da pranzo e un bagno; al primo piano sono presenti dei locali adibiti a camere, bagno e locale lavanderia; al piano sottotetto è presente un ambiente unico senza permanenza di persone.

Al piano interrato sono presenti dei locali adibiti a cantina e un locale caldaia.

Sempre al piano interrato è presente il magazzino descritto nel corso B.





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T , S1 - I, ha un'altezza interna di 3,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 289 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 10 , piano: piano terra e piano interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario partendo da via Manzoni: Via Manzoni, mappale 270, mappale 288, mappale 422.

I mappali 288, 421 e 422 sono degli stessi proprietari ma non rientrano nella procedura quanto non ipotecati e non pignorati. Pertanto dovrà essere predisposta recinzione ai fini della divisione e dell'identificazione della proprietà. Il costo per tale opera dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario e dell'attuale proprietario.

- foglio 9 particella 289 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 355,70 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni n. 10 , piano: piano primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario partendo da via Manzoni: Via Manzoni, mappale 270, mappale 288, mappale 422.

I mappali 288, 421 e 422 sono degli stessi proprietari ma non rientrano nella procedura quanto non ipotecati e non pignorati. Pertanto dovrà essere predisposta recinzione ai fini della divisione e dell'identificazione della proprietà. Il costo per tale opera dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario e dell'attuale proprietario.

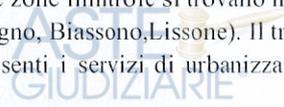
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza, Seregno, Biassono, Lissone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto di perizia villa posta su tre livelli uniti da una scala interna con una metratura di 230 mq più 110 mq di piano interrato e un sottotetto senza permanenza di persone di 55,00 mq .

Al piano terra è presente soggiorno, sala da pranzo, cucinotto, tinello bagno. Al piano primo piano raggiungibile da scala interna è presente la zona notte con tre camere da letto, locale servizi e lavanderia. Il piano sottotetto senza permanenza di persone ad utilizzo solaio.

Al piano interrato sono presenti dei locali adibiti a cantina e un locale caldaia.

L'appartamento risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione con la prevalenza dei locali pavimenti con piastrellati in ceramica e le pareti e soffitti sono intonacati.

Nella zone notte il pavimento è ricoperto da moquette.

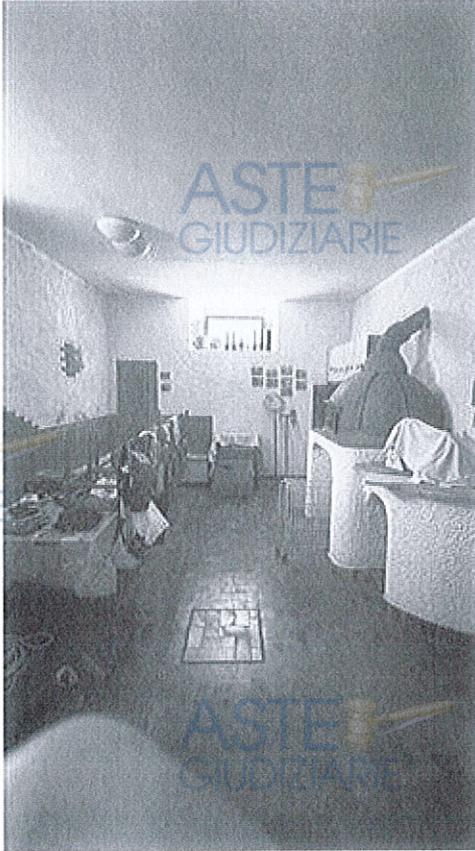
I serramenti esterni sono in legno. Le porte interne sono in legno tamburato a battente.

Il riscaldamento è autonomo a caloriferi.

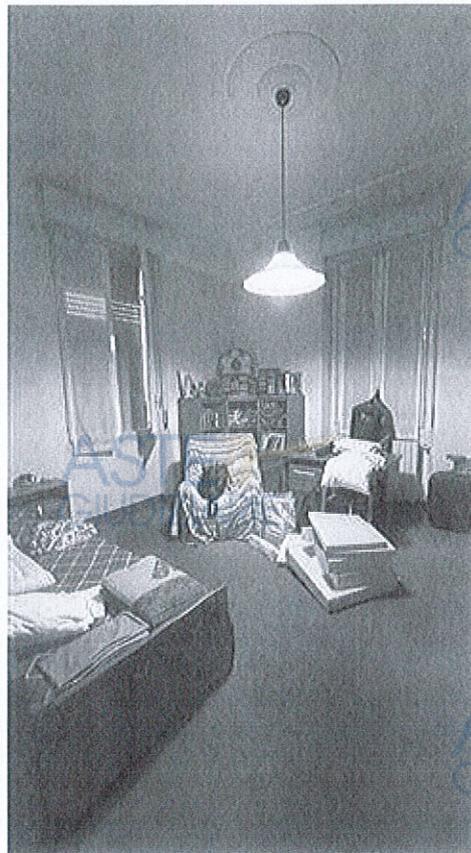
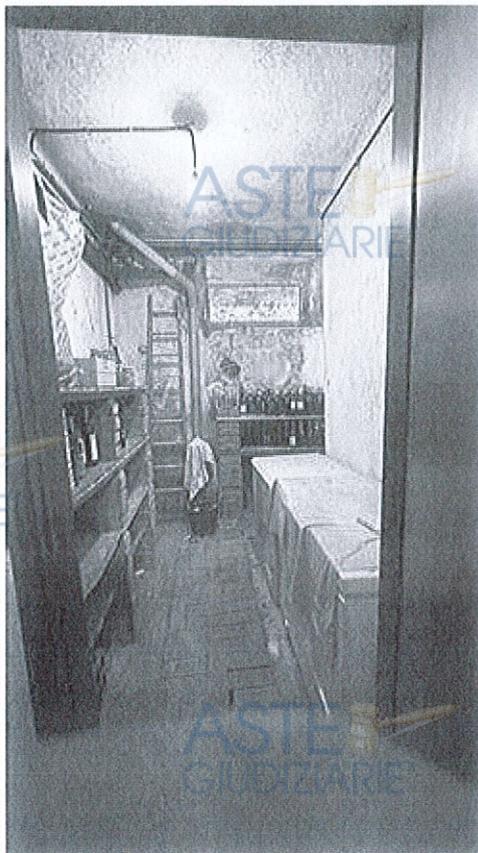


ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

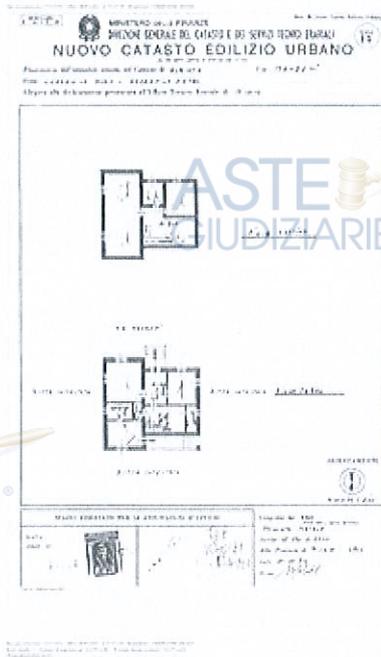
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	230,00	x	100 %	=	230,00
Cantina	110,00	x	50 %	=	55,00
Sottotetto senza permanenza di persone	55,00	x	30 %	=	16,50
Totale:	395,00				301,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si effettuano rilievi e misurazioni, si analizza tipologia e consistenza, stato di manutenzione e zona geografica. Si analizzano infine tutte le riscontranze per confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, e determinare il piu' probabile valore di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **350.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 350.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 350.000,00**

BENI IN ALBIATE VIA MANZONI ALESSANDRO 10

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B





deposito artigianale a ALBIATE VIA MANZONI ALESSANDRO 10, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso deposito disposto su piano seminterrato ed è in buone condizione di manutenzione e conservazione.

Il deposito insiste nella sua totalità sul mappale 289 ed è collegato fisicamente attraverso passaggio al fabbricato oggetto di perizia sub. 101.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 289 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 108 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI 10, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Nord mapp. 288 foglio 9 Est mapp. 422 Sud fabbricato sub 101/102 e rampa d'accesso Ovest mapp. 270



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza, Seregno, Biassono, Lissone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso deposito disposto su piano seminterrato ed è in buone condizione di manutenzione e conservazione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

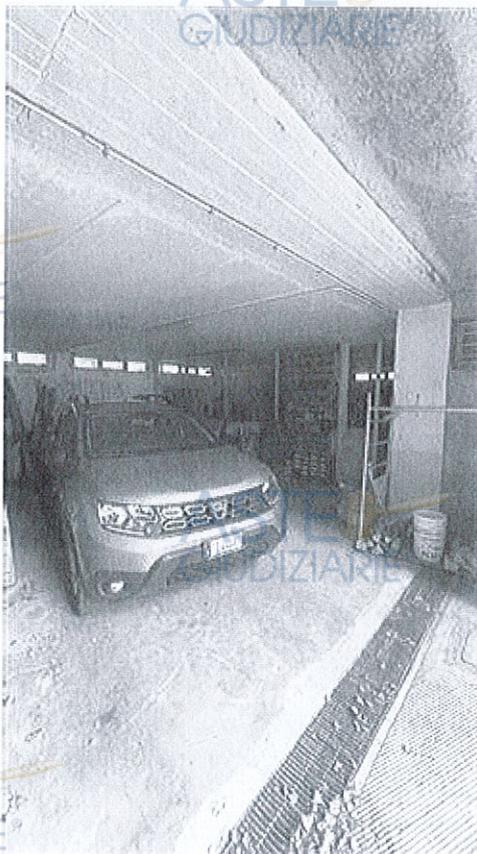
Il deposito insiste nella sua totalità sul mappale 289 ed è collegato fisicamente attraverso passaggio al fabbricato oggetto di perizia sub. 101. Il deposito così come realizzato è da considerarsi parte integrante dell'immobile oggetto di perizia pertanto verrà considerato ai fini della valutazione.

Le finiture del locale deposito sono di tipo industriale, pavimento di battuto di cemento liscio.

Annesso al locale deposito vi è un bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

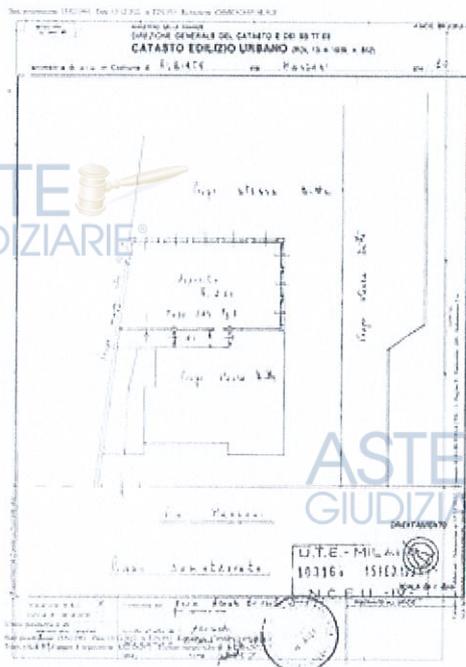
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	123,00				123,00





VALUTAZIONE:

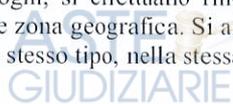


DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Eseguito sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi, si effettuano rilievi e misurazioni, si analizza tipologia e consistenza, stato di manutenzione e zona geografica. Si analizzano infine tutte le riscontranze per confrontare l'immobile con altri dello stesso tipo, nella stessa zona, e determinare il più probabile valore di mercato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Albiate, ufficio tecnico di Albiate, agenzie: Albiate



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Arch. Marco Brioschi
Pagina 19 di 20





- 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	villa singola	301,50	0,00	350.000,00	350.000,00
B	deposito artigianale	123,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				425.000,00 €	425.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 14.668,58

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 410.331,42

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: €. 410.331,42

data 11/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Marco Brioschi

