



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ARAGON NPL 2018 SRL RAPPRESENTATA DA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

AVV. DORIANA VESCERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **185,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo (più sottotetto collegato internamente mediante scala a chiocciola), costituito da due distinte porzioni immobiliari fuse a formare unica unità immobiliare. La distribuzione dei vani e la relativa annessione del vano in sottotetto (ristrutturato ai fini abitativi e composto da unico vano + servizio igienico), non risulta assentita di regolare autorizzazione amministrativa: l'immobile non è conforme e dovrà essere oggetto di presentazione di pratica edilizia in Sanatoria. Si segnala che non risultano pratiche edilizie presso l'UT Comunale e che la planimetria posta in allegato ad atto a rogito Notaio Zanuso rappresenta unicamente le porzioni di piano secondo (sottotetto escluso) ed è l'unico documento planimetrico attualmente a disposizione. Si precisa inoltre che il sub 17 (porzione con accesso da enti comuni) dovrà essere oggetto di regolarizzazione di intestazione catastale in forza di riunione di usufrutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,49 (ribassamento). Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 22 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 108,76 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza; altra porzione immobiliare; enti comuni e scala comune al fabbricato; affaccio su cortile comune al fabbricato; porzione al sub 10 a costituire medesimo appartamento.

- foglio 31 particella 22 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Indipendenza n. 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza; porzione al sub 17 a costituire medesimo appartamento; affaccio su cortile comune al fabbricato; porzione immobiliare di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

B

box doppio a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box doppio - fabbricato gamma A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 345 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA JURI GAGARIN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro box di proprietà di terzi, corsello comune da cui si accede, altro box al sub 501, proprietà di terzi, terrapieno

Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	204,33 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 356.627,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 356.627,00
Data della valutazione:	07/09/2023

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:

Convenzione Edilizia , trascritta il 06/08/1973 a Milano II ai nn. 41711/35835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione di lottizzazione. La formalità è riferita solamente a intero compendio edificato già oggetto di lottizzazione - boxes via Gagarin

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 730/2022 di repertorio, iscritta il 07/04/2022 a Milano II ai nn. 48045/9181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €350.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

La formalità è riferita solamente a Meda Foglio 23 Particella 345 Sub. 70 Particella 345 Sub. 502 Particella 345 Sub. 501, Meda Foglio 31 Particella 22 Sub. 10 Particella 22 Sub. 15 Particella 22 Sub. 17 Particella 22 Sub. 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 8898 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Milano II ai nn. 10736/6975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Meda Foglio 23 Particella 345 Sub. 70 Particella 345 Sub. 502 Particella 345 Sub. 501, Meda Foglio 31 Particella 22 Sub. 10 Particella 22 Sub. 15 Particella 22 Sub. 17 Particella 22 Sub. 16.

Fino alla concorrenza di €1.471.771,14 (precetto del 24/11-1/12/2022) oltre spese e accessori

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**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi di proprietà "Corpo A" appartamento piano secondo + sottotetto 55,09+16,53/1000.

Risulta emessa rata "extra" di €480,30 relativamente a tutti i beni di proprietà del debitore, di cui al momento non risulta il regolare pagamento.

Con riguardo al box autorimessa risultano spese arretrate insolute per complessivi € 3.235,65 - Condominio Centromeda Gamma A e Condominio Centromeda Gamma B - relativamente a n. 3 boxes (compreso il sub oggetto della presente perizia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra Cimnaghi Cesarina - già usufruttuaria del bene, è deceduta il 6/06/1992 (allegato certificato). Si segnala la relativa riunione di usufrutto sui beni oggetto di perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atti di compravendita (dal 14/01/1960), con atto stipulato il 14/01/1960 a firma di Notaio Zanuso ai nn. 53083/6838 + 53108/6850 di repertorio, trascritto il 28/01/1960 a Milano III ai nn. 5016/4012.

Per quanto alla porzione al sub 17 del mapp 22, all'esecutato Maspero Luigi compete la quota pari ad 1/2 di piena proprietà e 1/12 di nuda proprietà (l'usufrutto per la quota di 1/2 apparteneva a CIMNAGHI CASARINA VED. MASPERO data il 03/03/1911 a MEDA (MB) in forza di atto Notaio MICHELE ZANUSO in MILANO trascritto il 28/01/1960 nn. 5016/4012 contro OFFICINE BOSSI SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano. Si precisa che la sig.ra Cimnaghi Cesarina, nata nel 1911, è deceduta a Meda il 6/06/1992 (riunione di usufrutto).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/1985), con atto stipulato il 13/05/1985 a firma di Notaio Leggio ai nn. 12961 di repertorio, trascritto il 30/05/1985 a Milano III ai nn. 29021/22209.

Il titolo è riferito solamente a porzione al fg 31 mapp 22 sub 10.

Si precisa che porzione al sub 10 del mapp 22 è attualmente fusa con il sub 17 a formare unica unità abitativa, risulta di piena ed esclusiva proprietà di Maspero Luigi.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/1994), con atto stipulato il 11/02/1994 a firma di Notaio Gallizia ai nn. 33910/5216 di repertorio, trascritto il 07/03/1994 a Milano II ai nn. 17496/12262.

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 07/03/1994).

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in banca dati dell'Archivio Comunale risulterebbe presentata pratica edilizia inerente "rifacimento copertura n. 12053/86 intestata a Maspero Luigi", pratica edilizia di fatto non rinvenuta da UT.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Via Indipendenza fabbricato ante 1° settembre 1967.

Si segnala che a fronte di regolare accesso agli atti presso il Comune di Meda non sono emerse pratiche edilizie di riferimento. Si precisa che in banca dati dell'Archivio Comunale risulterebbe presentata pratica edilizia inerente "rifacimento copertura n. 12053/86 intestata a Maspero Luigi", pratica edilizia di fatto non rinvenuta da UT. Per quanto ad irregolarità edilizie vedere il capitolo dedicato.

Via Gagarin -Licenza Edilizia N. **164/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso edilizio denominato Gamma A e Gamma B, presentata il 23/03/1987, rilasciata il 12/12/1990.

Il titolo è riferito solamente a compendio via Gagarin

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala che non risulta disponibile alcuna pratica edilizia. Unico identificativo dello stato degli immobili risulta l'elaborato planimetrico allegato all'atto a rogito Notaio Zanuso, rep 53083/6838 del 14/01/1960. Si segnalano l'accorpamento di due unità immobiliari (sub 17 + sub 10), non autorizzata; diversa distribuzione degli spazi interni; realizzazione di collegamento interno mediante scala a chiocciola del vano in sottotetto (non autorizzata), con formazione di bagno (non autorizzabile e che dovrà essere oggetto di rimozione).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in Sanatoria per difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni piano secondo (sub 17 e 10): a parere da €1.000,00
- tecnico incaricato: €2.000,00
- Sanatoria per collegamento vano sottotetto: a partire da €1.000,00
- tecnico incaricato: €1.500,00
- demolizione bagno piano sottotetto, non conforme, non autorizzabile: €5.000,00
- presentazione pratica di demolizione e assistenza tecnica cantiere: a partire da €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Via Indipendenza - si segnala che a seguito di verifiche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici Catastali di Milano, non sono state rinvenute planimetrie catastali inerenti il bene in oggetto della presente relazione. Dovrà essere inoltre aggiornata la titolarità del bene a seguito di dichiarazione di successione e relativa riunione di usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento a seguito di regolarizzazione amministrativa: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIA INDIPENDENZA 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **185,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano secondo (più sottotetto collegato internamente mediante scala a chiocciola), costituito da due distinte porzioni immobiliari fuse a formare unica unità immobiliare. La distribuzione dei vani e la relativa annessione del vano in sottotetto (ristrutturato ai fini abitativi e composto da unico vano + servizio igienico), non risulta assentita di regolare autorizzazione amministrativa: l'immobile non è conforme e dovrà essere oggetto di presentazione di pratica edilizia in Sanatoria. Si segnala che non risultano pratiche edilizie presso l'UT Comunale e che la planimetria posta in allegato ad atto a rogito Notaio Zanuso rappresenta unicamente le porzioni di piano secondo (sottotetto escluso) ed è l'unico documento planimetrico attualmente a disposizione. Si precisa inoltre che il sub 17 (porzione con accesso da enti comuni) dovrà essere oggetto di regolarizzazione di intestazione catastale in forza di riunione di usufrutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,49 (ribassamento). Identificazione catastale:

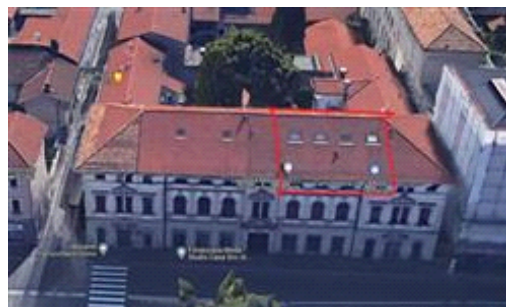
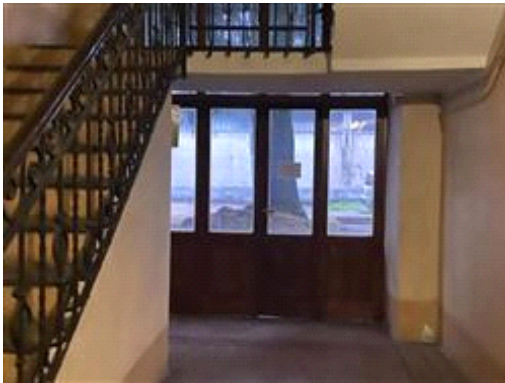
- foglio 31 particella 22 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 108,76 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza; altra porzione immobiliare; enti comuni e scala comune al fabbricato; affaccio su cortile comune al fabbricato; porzione al sub 10 a costituire medesimo appartamento.

- foglio 31 particella 22 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Indipendenza n. 2, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza; porzione al sub 17 a costituire medesimo appartamento; affaccio su cortile comune al fabbricato; porzione immobiliare di proprietà di terzi.

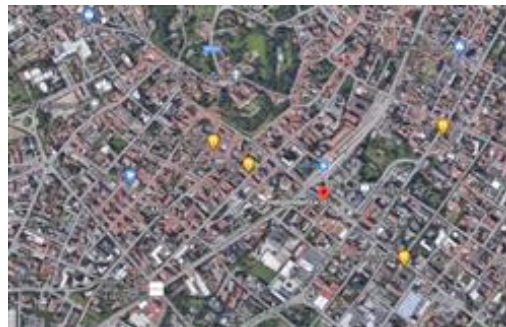
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .



appartamento secondo piano + sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio	ottimo	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	al di sopra della media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt	eccellente	
superstrada distante 1,5km	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

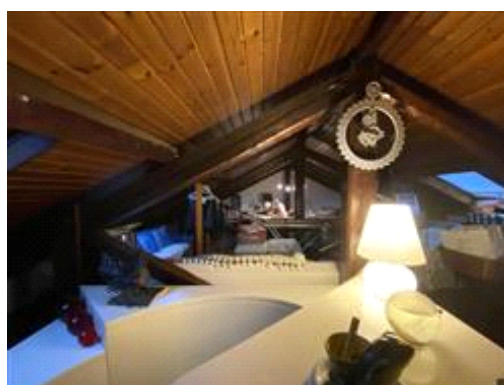
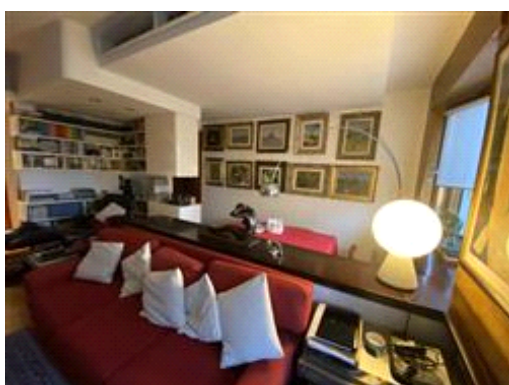
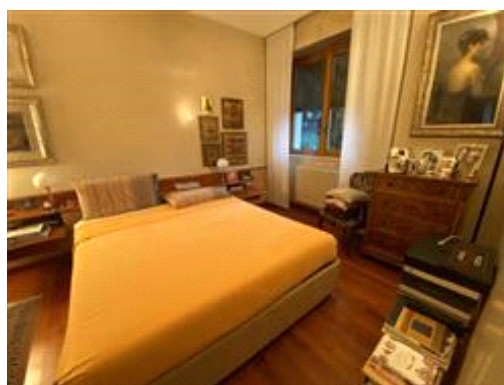
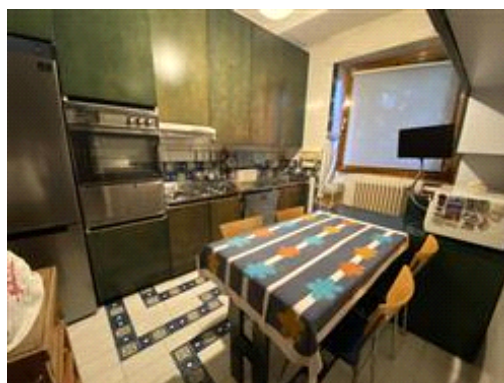
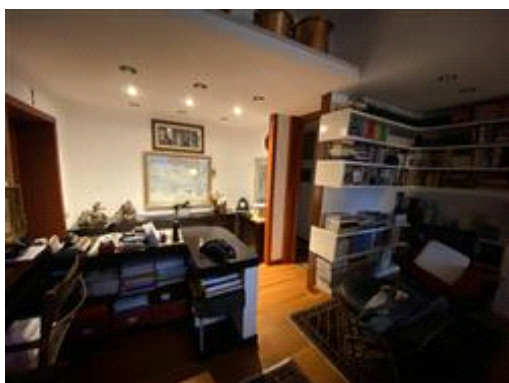
Appartamento in ottimo stato di manutenzione, ubicato in azzonamento di pregio del Comune di Meda. Immobile privo di ascensore. Dall'ingresso di piano secondo, ove sono ubicati il soggiorno/pranzo, la cucina, tre camere da letto, doppi servizi, si accede al livello di piano sottotetto, questo oggetto di recupero non autorizzato. Scala a chiocciola ubicata nel disimpegno. L'appartamento presenta opere di modifica interna rispetto alla planimetria in atto di acquisto (unica planimetria disponibile), nonchè l'adeguamento dell'originario solaio in sottotetto ai fini abitativi (non autorizzato).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a battente e fissi realizzati in in legno e vetrocamera	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. bagni, cucina	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet. zona giorno e notte di piano secondo + piano sottotetto	nella media	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in struttura metallica - pedate in legno	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo. caldaia in vano sottotetto al rustico radiatori in ghisa e alluminio	al di sopra della media	
<i>elettrico</i> :. funzionante	nella media	
<i>ascensore</i> : inesistente		



sottotetto

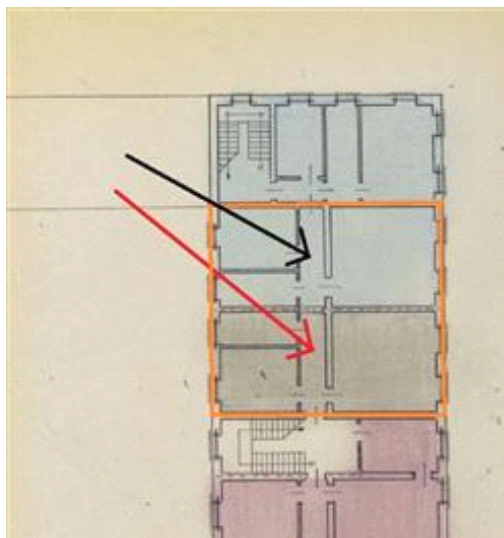
CONSISTENZA:

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
vani sub 17	74,17	x	100 %	=	74,17
vani sub 10	74,17	x	100 %	=	74,17
sottotetto non abitabile (h 2,55-1,46) - opere di collegamento e di formazione bagno e finiture di	103,00	x	33 %	=	33,99

tipo abitativo non autorizzate					
sottotetto al rustico (solaio con presenza di caldaia)	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	281,34				185,33



sub 17 (freccia rossa) - sub 10 (freccia nera)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/11/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 637/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 66, piano 5°, scala B, ingresso-disimpegno, soggiorno con cottura a vista, bagno, camera e balcone, cantina., 1

Indirizzo: Via Indipendenza, 44 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 969,70 Euro/mq

Valore Ctu: 59.108,00 pari a: 895,58 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.108,00 pari a: 895,58 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 614/2019

Descrizione: Edificio al rustico di mq. 2.916,52, due piani interrati adibiti a box e cantine con corselli e rampe di accesso, piano terra con destinazione commerciale con porticato gravato da servitù perpetua ad uso pubblico, da quattro piani a destinazione residenziale. villa bifamiliare mq. 568,86, villa d'epoca costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato oggetto di ristrutturazione come da Dia 100/2005 e PE 215/2006 ma che allo stato attuale risulta ancora al rustico., 1

Indirizzo: Via MAZZINI, 9 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 2916

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.668.200,00 pari a 915,02 Euro/mq

Valore Ctu: 4.185.355,12 pari a: 1.435,31 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.557.600,00 pari a: 1.220,03 Euro/mq

Distanza: 177.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/11/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1187/2014

Descrizione: Box singolo di mq. 15, secondo piano interrato., 1

Indirizzo: Via Juri Gagarin, SNC Meda, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 214.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (20/07/2023)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Borsino Immobiliare (20/07/2023)

Valore minimo: 1.189,00

Valore massimo: 1.579,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in normale stato di manutenzione, a parte di immobile in ottima ubicazione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 2.000,00 circa. Si precisa che il valore finale sarà decurtato in relazione alla necessità della presentazione di pratica di Sanatoria per interventi eseguiti in assenza di regolare autorizzazione amministrativa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente

occulti, questi 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 stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 185,33 x 2.000,00 = **370.660,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
immobile privo di ascensore (porzione in oggetto di perizia ubicata al 2°-3° piano)	-18.533,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 352.127,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 352.127,00**

BENI IN MEDA VIA INDIPENDENZA 22

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

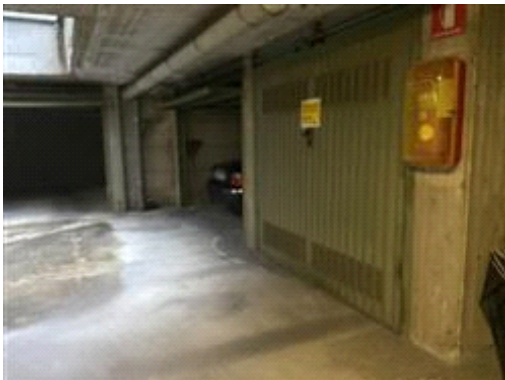
box doppio - fabbricato gamma A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 345 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: VIA JURI GAGARIN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro box di proprietà di terzi, corsello comune da cui si accede, altro box al sub 501, proprietà di terzi, terrapieno

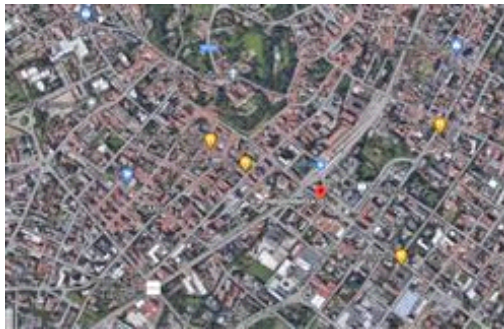
Immobile costruito nel 1987.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

ottimo ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

buono ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

buono ★★★★★★★★★★

scuola media superiore

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt

eccellente ★★★★★★★★★★

superstrada distante 1,5km

eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante in ferro al di sotto della media ★★★★★★★★★★
verniciato

pavimentazione interna: realizzata in cemento

al di sotto della media

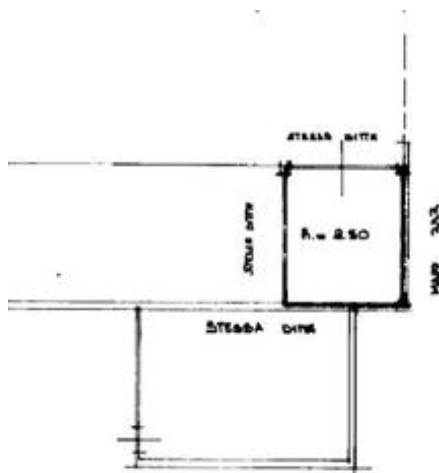
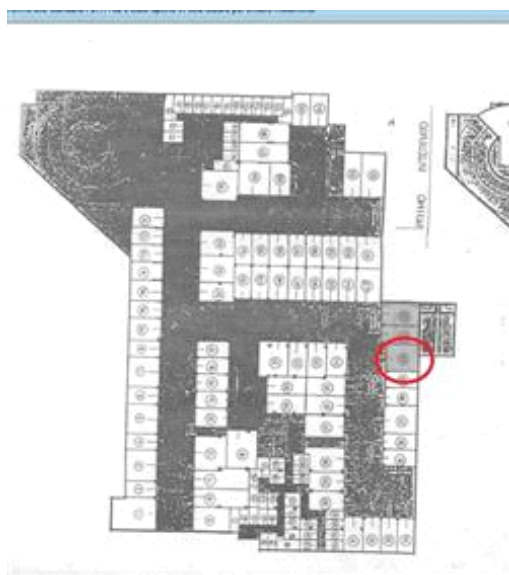


CONSISTENZA:

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
superficie catastale	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli

interventi di adeguamento. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano III, ufficio tecnico di Meda, agenzie: locali

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	185,33	0,00	352.127,00	352.127,00
B	box doppio	19,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				373.127,00 €	373.127,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è da considerarsi non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 356.627,00**

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: **€ 356.627,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **74,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento a piano primo, costituito da ingresso, vani cucina e soggiorno e camera da letto. La distribuzione attuale non è conforme alla planimetria rinvenuta in allegato ad atto a rogito Notaio Zanuso (unico documento planimetrico a disposizione). Il bene dovrà essere oggetto di regolarizzazione di intestazione catastale in forza di riunione di usufrutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 22 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 108,76 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza; enti comuni e scala comune al fabbricato; affaccio su cortile comune al fabbricato; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

B

box singolo a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo - fabbricato Gamma B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 345 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA JURI GAGARIN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: corsello carraio da cui si accede, altro box al sub 502, terrapieno e enti comuni, altro box al sub 70

Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.670,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.670,00
Data della valutazione:	07/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia , trascritta il 06/08/1973 a Milano II ai nn. 41711/35835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione di lottizzazione. La formalità è riferita solamente a intero compendio edificato già oggetto di lottizzazione - boxes via Gagarin

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 730/2022 di repertorio, iscritta il 07/04/2022 a Milano II ai nn. 48045/9181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €350.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

La formalità è riferita solamente a Meda Foglio 23 Particella 345 Sub. 70 Particella 345 Sub. 502 Particella 345 Sub. 501, Meda Foglio 31 Particella 22 Sub. 10 Particella 22 Sub. 15 Particella 22 Sub. 17 Particella 22 Sub. 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 8898 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Milano II ai nn. 10736/6975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Meda Foglio 23 Particella 345 Sub. 70 Particella 345 Sub. 502 Particella 345 Sub. 501, Meda Foglio 31 Particella 22 Sub. 10 Particella 22 Sub. 15 Particella 22 Sub. 17 Particella 22 Sub. 16.

Fino alla concorrenza di €1.471.771,14 (precetto del 24/11-1/12/2022) oltre spese e accessori

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Millesimi di proprietà "Corpo A" appartamento piano secondo 53,74/1000.

Risulta emessa rata "extra" di €480,30 relativamente a tutti i beni di proprietà del debitore, di cui al momento non risulta il regolare pagamento.

Con riguardo al box autorimessa risultano spese arretrate insolute per complessivi € 3.235,65 - Condominio Centromeda Gamma A e Condominio Centromeda Gamma B - relativamente a n. 3 boxes (compreso il sub oggetto della presente perizia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra Cinnaghi Cesarina - già usufruttuaria del bene, è deceduta il 6/06/1992 (allegato certificato). Si segnala la relativa riunione di usufrutto sui beni oggetto di perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atti di compravendita (dal 14/01/1960), con atto stipulato il 14/01/1960 a firma di Notaio Zanuso ai nn. 53083/6838 + 53108/6850 di repertorio, trascritto il 28/01/1960 a Milano III ai nn. 5016/4012.

Per quanto alla porzione al sub 16 del mapp 22, all'esecutato Maspero Luigi compete la quota pari ad 1/2 di piena proprietà e 1/12 di nuda proprietà (l'usufrutto per la quota di 1/2 apparteneva a CIMNAGHI CASARINA VED. MASPERO data il 03/03/1911 a MEDA (MB) in forza di atto Notaio MICHELE ZANUSO in MILANO trascritto il 28/01/1960 nn. 5016/4012 contro OFFICINE BOSSI SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano. Si precisa che la sig.ra Cinnaghi Cesarina, nata nel 1911, è deceduta a Meda il 6/06/1992 (riunione di usufrutto).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/1994), con atto stipulato il 11/02/1994 a firma di Notaio Gallizia ai nn. 33910/5216 di repertorio, trascritto il 07/03/1994 a Milano II ai nn. 17496/12262.

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 07/03/1994).

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che in banca dati dell'Archivio Comunale risulterebbe presentata pratica edilizia inerente "rifacimento copertura n. 12053/86 intestata a Maspero Luigi", pratica edilizia di fatto non rinvenuta da UT.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Via Indipendenza fabbricato ante 1° settembre 1967.

Si segnala che a fronte di regolare accesso agli atti presso il Comune di Meda non sono emerse pratiche edilizie di riferimento.

Via Gagarin Licenza Edilizia N. **164/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso edilizio denominato Gamma A e Gamma B, presentata il 23/03/1987, rilasciata il 12/12/1990.

Il titolo è riferito solamente a compendio via Gagarin

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala che non risulta disponibile alcuna pratica edilizia. Unico identificativo dello stato degli immobili risulta l'elaborato planimetrico allegato all'atto a rogito Notaio Zanuso, rep 53083/6838 del 14/01/1960

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in Sanatoria per difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni: a partire da €1.000,00
- tecnico incaricato: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Via Indipendenza - si segnala che a seguito di verifiche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici Catastali di Milano, non sono state rinvenute planimetrie catastali inerenti il bene in oggetto della presente relazione

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEDA VIA INDIPENDENZA 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **74,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

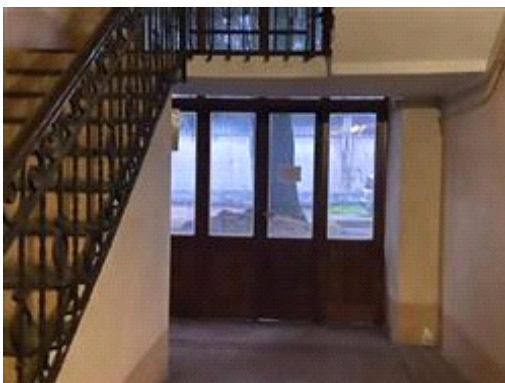
Appartamento a piano primo, costituito da ingresso, vani cucina e soggiorno e camera da letto. La distribuzione attuale non è conforme alla planimetria rinvenuta in allegato ad atto a rogito Notaio Zanuso (unico documento planimetrico a disposizione). Il bene dovrà essere oggetto di regolarizzazione di intestazione catastale in forza di riunione di usufrutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 22 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 108,76 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

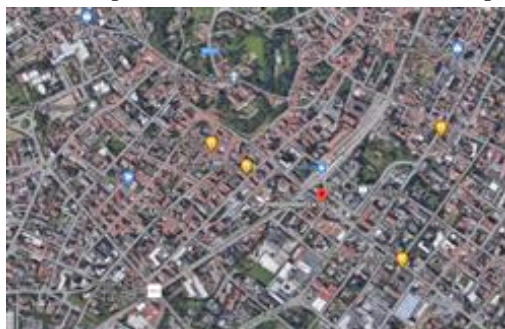
Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza; enti comuni e scala comune al fabbricato; affaccio su cortile comune al fabbricato; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

negozi al dettaglio

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

ottimo



al di sopra della media



buono



buono



al di sopra della media



supermercato

media
nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt

eccellente 

superstrada distante 1,5km

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in pessimo stato, ubicato in azzonamento di pregio del Comune di Meda. I vani presentano difformità distributive rispetto alla planimetria posta in allegato ad atto di rogito. Il compendio edilizio è privo di ascensore.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente e fissi realizzati in legno e vetro stampato

pessimo 

protezioni infissi esterni: avvolgibili

pessimo 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

pessimo 

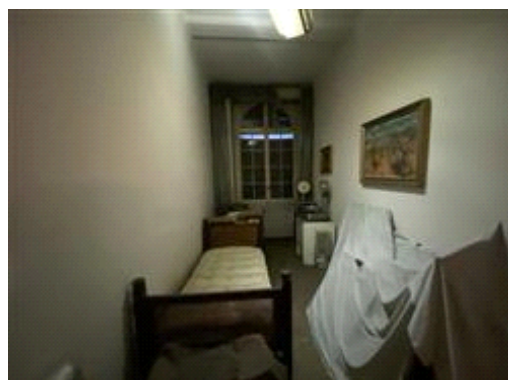
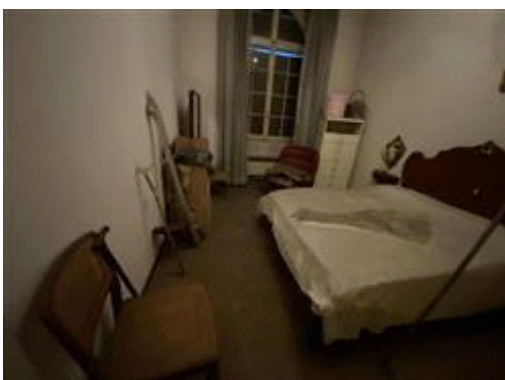
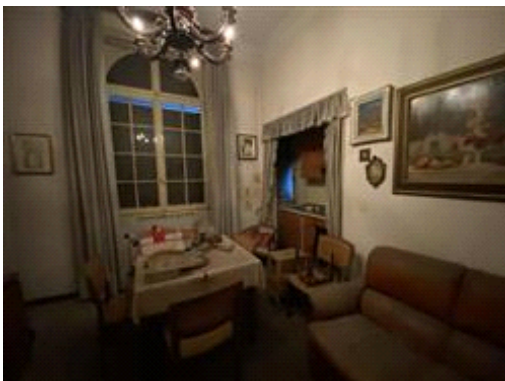
Degli Impianti:

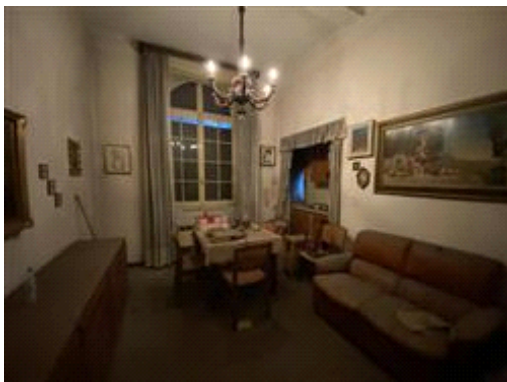
gas: si rileva la sussistenza di contatore gas



elettrico: funzionante

pessimo 

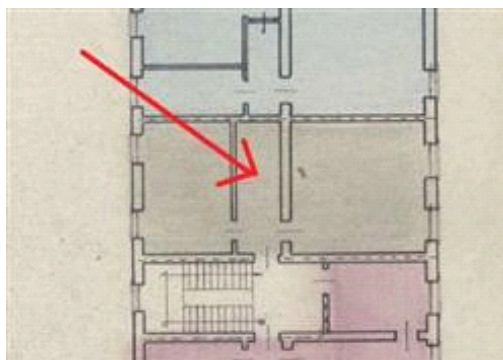


**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani (superficie catastale)	74,17	x	100 %	=	74,17
Totale:	74,17				74,17

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/11/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 637/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 66, piano 5°, scala B, ingresso-disimpegno, soggiorno con cottura a vista, bagno, camera e balcone, cantina., 1

Indirizzo: Via Indipendenza, 44 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo: 64.000,00 pari a 969,70 Euro/mq
Valore Ctu: 59.108,00 pari a: 895,58 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 59.108,00 pari a: 895,58 Euro/mq
Distanza: 151.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 08/02/2023
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 614/2019
Descrizione: Edificio al rustico di mq. 2.916,52, due piani interrati adibiti a box e cantine con corselli e rampe di accesso, piano terra con destinazione commerciale con porticato gravato da servitù perpetua ad uso pubblico, da quattro piani a destinazione residenziale. villa bifamiliare mq. 568,86, villa d'epoca costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato oggetto di ristrutturazione come da Dia 100/2005 e PE 215/2006 ma che allo stato attuale risulta ancora al rustico., 1
Indirizzo: Via MAZZINI, 9 Meda, MB
Superfici principali e secondarie: 2916
Superfici accessorie:
Prezzo: 2.668.200,00 pari a 915,02 Euro/mq
Valore Ctu: 4.185.355,12 pari a: 1.435,31 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 3.557.600,00 pari a: 1.220,03 Euro/mq
Distanza: 177.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/11/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1187/2014
Descrizione: Box singolo di mq. 15, secondo piano interrato., 1
Indirizzo: Via Juri Gagarin, SNC Meda, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.600,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 11.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 214.00 m
Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (20/07/2023)
Valore minimo: 1.200,00
Valore massimo: 1.600,00
Borsino Immobiliare (20/07/2023)
Valore minimo: 858,00

Valore massimo: 1.129,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in pessimo stato ma di immobile in ottima ubicazione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.000,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,17	x	1.000,00	=	74.170,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 74.170,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 74.170,00
---	--------------------

BENI IN MEDA VIA INDIPENDENZA 22

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

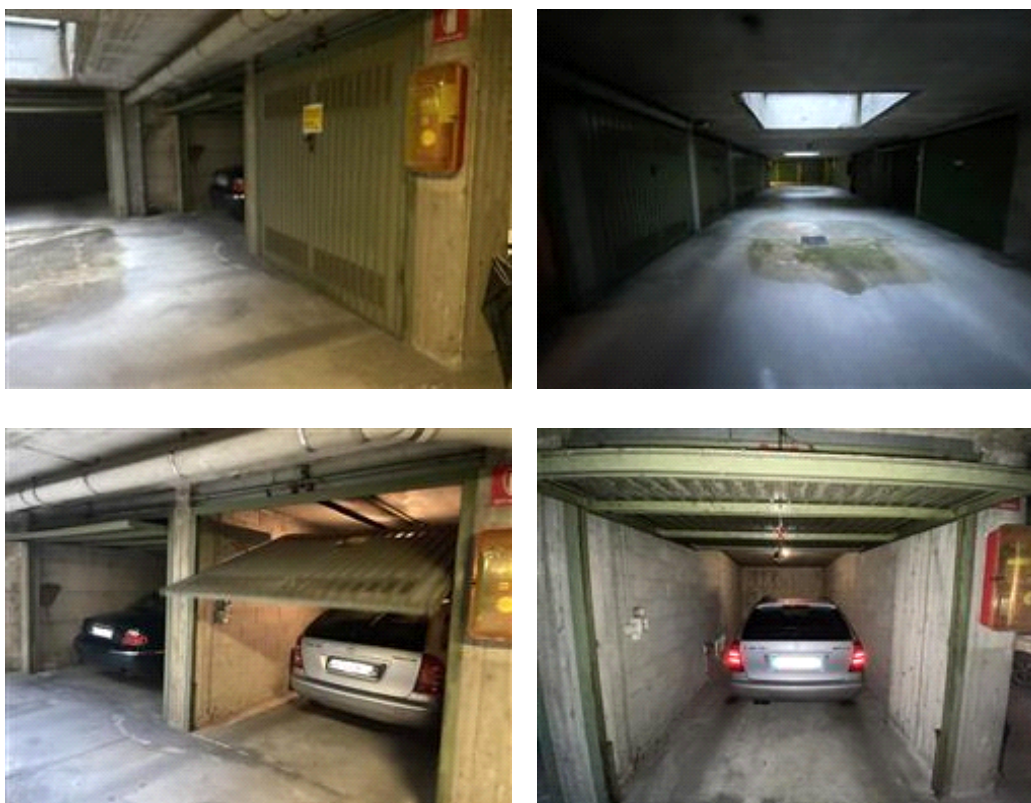
box singolo - fabbricato Gamma B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 345 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: VIA JURI GAGARIN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

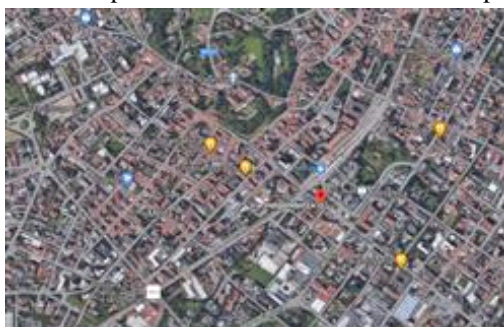
Coerenze: corsello carraio da cui si accede, altro box al sub 502, terrapieno e enti comuni, altro box al sub 70

Immobile costruito nel 1987.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

negozi al dettaglio

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

ottimo

al di sopra della
media

buono

buono

al di sopra della
media

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt

eccellente 

superstrada distante 1,5km

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo

Delle Componenti Edilizie:

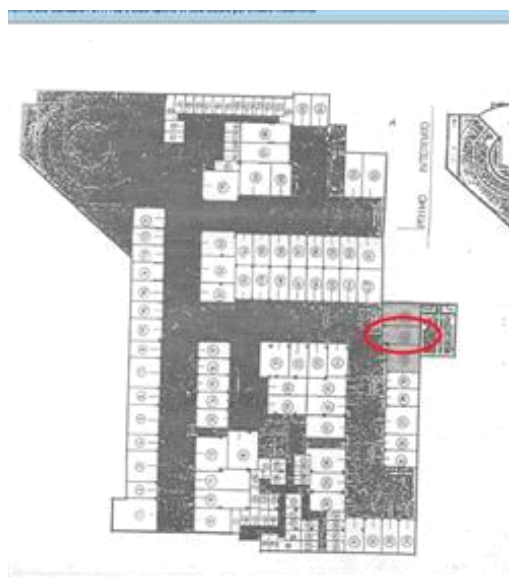
portone di ingresso: basculante in ferro verniciato al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in cemento al di sotto della media 

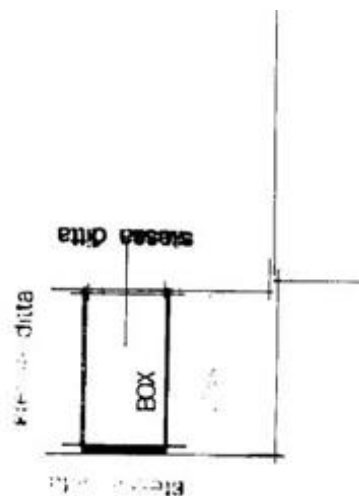
CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



nimetria in atti



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 12.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano III, ufficio tecnico di Meda, agenzie: locali

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	74,17	0,00	74.170,00	74.170,00
B	box singolo	15,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				86.170,00 €	86.170,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è da considerarsi non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.500,00
--	-------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.670,00
---	--------------------

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:	€ 82.670,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **74,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozi due luci, in pessimo stato di manutenzione, privo di impianti e dotato di finiture in pessimo stato; l'accesso avviene sia dalla strada attraverso l'ingresso/vetrina, sia dall'atrio comune al fabbricato mediante portoncino in legno a due battenti, sia dal cortile comune attraverso porta sul retro. Piccolo servizio igienico con wc. Il bene dovrà essere oggetto di regolarizzazione di intestazione catastale in forza di riunione di usufrutto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 806,40 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza da cui si accede; enti comuni e scala comune al fabbricato; cortile comune al fabbricato; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .

B

box singolo a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

box singolo - fabbricato Gamma B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 345 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA JURI GAGARIN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corsello carraio da cui si accede, terrapieno e enti comuni, altro box

Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.087,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.087,00
Data della valutazione:	07/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia , trascritta il 06/08/1973 a Milano II ai nn. 41711/35835, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione di lottizzazione. La formalità è riferita solamente a intero compendio edificato già oggetto di lottizzazione - boxes via Gagarin

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 730/2022 di repertorio, iscritta il 07/04/2022 a Milano II ai nn. 48045/9181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €350.000,00.

Importo capitale: €350.000,00.

La formalità è riferita solamente a Meda Foglio 23 Particella 345 Sub. 70 Particella 345 Sub. 502 Particella 345 Sub. 501, Meda Foglio 31 Particella 22 Sub. 10 Particella 22 Sub. 15 Particella 22 Sub. 17 Particella 22 Sub. 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 8898 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a Milano II ai nn. 10736/6975, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Meda Foglio 23 Particella 345 Sub. 70 Particella 345 Sub. 502 Particella 345 Sub. 501, Meda Foglio 31 Particella 22 Sub. 10 Particella 22 Sub. 15 Particella 22 Sub. 17 Particella 22 Sub. 16.

Fino alla concorrenza di €1.471.771,14 (precetto del 24/11-1/12/2022) oltre spese e accessori

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

Ulteriori avvertenze:

Millesimi di proprietà "Corpo A" negozio a piano terreno 53,74/1000.

Risulta emessa rata "extra" di €480,30 relativamente a tutti i beni di proprietà del debitore, di cui al momento non risulta il regolare pagamento.

Con riguardo al box autorimessa risultano spese arretrate insolute per complessivi € 3.235,65 - Condominio Centromeda Gamma A e Condominio Centromeda Gamma B - relativamente a n. 3 boxes (compreso il sub oggetto della presente perizia).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sig.ra Cinnaghi Cesarina - già usufruttuaria del bene, è deceduta il 6/06/1992 (allegato certificato). Si segnala la relativa riunione di usufrutto sui beni oggetto di perizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atti di compravendita (dal 14/01/1960), con atto stipulato il 14/01/1960 a firma di Notaio Zanuso ai nn. 53083/6838 + 53108/6850 di repertorio, trascritto il 28/01/1960 a Milano III ai nn. 5016/4012.

Per quanto alla porzione al sub 15 del mapp 22, all'esecutato Maspero Luigi compete la quota pari ad 1/2 di piena proprietà e 1/12 di nuda proprietà (l'usufrutto per la quota di 1/2 apparteneva a CIMNAGHI CASARINA VED. MASPERO data il 03/03/1911 a MEDA (MB) in forza di atto Notaio MICHELE ZANUSO in MILANO trascritto il 28/01/1960 nn. 5016/4012 contro OFFICINE BOSSI SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano. Si precisa che la sig.ra Cinnaghi Cesarina, nata nel 1911, è deceduta a Meda il 6/06/1992 (riunione di usufrutto).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/1994), con atto stipulato il 11/02/1994 a firma di Notaio Gallizia ai nn. 33910/5216 di repertorio, trascritto il 07/03/1994 a Milano II ai nn. 17496/12262.

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 07/03/1994).

Il titolo è riferito solamente a box autorimessa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala che, per quanto all'immobile di via Indipendenza, in banca dati dell'Archivio Comunale risulterebbe presentata pratica edilizia inerente "rifacimento copertura n. 12053/86 intestata a Maspero Luigi", pratica edilizia di fatto non rinvenuta da UT.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Via Indipendenza fabbricato ante 1° settembre 1967.

Il titolo è riferito solamente a beni in via Indipendenza.

Si segnala che a fronte di regolare accesso agli atti presso il Comune di Meda non sono emerse pratiche edilizie di riferimento.

Via Gagarin Licenza Edilizia N. - **164/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di complesso edilizio denominato Gamma A e Gamma B, presentata il 23/03/1987, rilasciata il 12/12/1990.

Il titolo è riferito solamente a compendio via Gagarin

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala che non risulta disponibile alcuna pratica edilizia. Unico identificativo dello stato degli immobili risulta l'elaborato planimetrico allegato all'atto a rogito Notaio Zanuso, rep 53083/6838 del 14/01/1960

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in Sanatoria per difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni: a partire da €1.000,00
- tecnico incaricato: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Via Indipendenza - si segnala che a seguito di verifiche effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici Catastali di Milano, non sono state rinvenute planimetrie catastali inerenti il bene in oggetto della presente relazione

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MEDA VIA INDIPENDENZA 22

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **74,17** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio due luci, in pessimo stato di manutenzione, privo di impianti e dotato di finiture in pessimo stato; l'accesso avviene sia dalla strada attraverso l'ingresso/vetrina, sia dall'atrio comune al fabbricato mediante portoncino in legno a due battenti, sia dal cortile comune attraverso porta sul retro. Piccolo servizio igienico con wc. Il bene dovrà essere oggetto di regolarizzazione di intestazione catastale in forza di riunione di usufrutto.

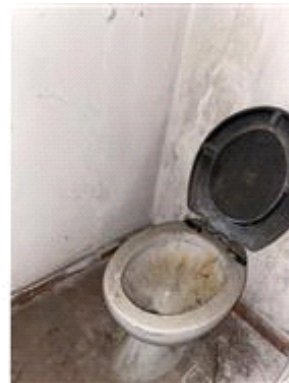
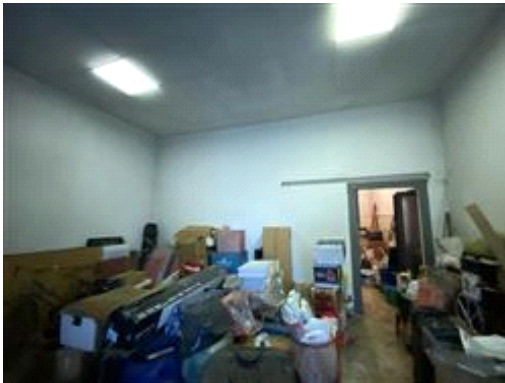
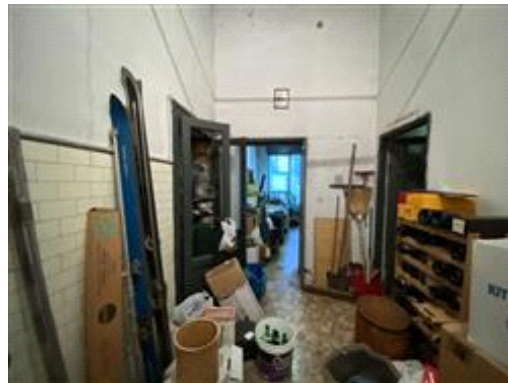
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 22 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 806,40 Euro, indirizzo catastale: VIA INDIPENDENZA n. 2 , piano: T, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

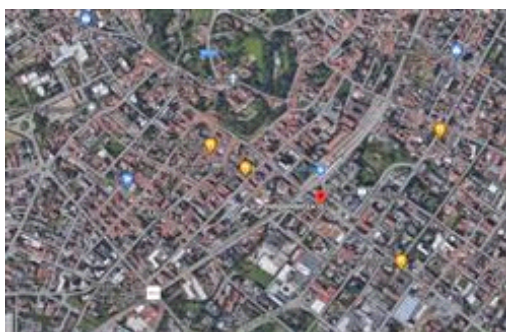
Coerenze: affaccio sulla Via Indipendenza da cui si accede; enti comuni e scala comune al fabbricato; cortile comune al fabbricato; altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

ottimo ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

buono ★★★★★★★★★★

scuola media inferiore

buono ★★★★★★★★★★

scuola media superiore

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt

eccellente ★★★★★★★★★★

superstrada distante 1,5km

eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negozi in pessimo stato, ubicato in azzonamento di pregio del Comune di Meda. I due vani (negozi e retro) presentano difformità distributive rispetto alla planimetria posta in allegato ad atto di rogito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrina + porta di accesso realizzati in alluminio e vetro

pessimo ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: inferriata scorrevole

pessimo ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in scaglie di marmo + gres

pessimo ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

gas: si rileva la sussistenza di contatore gas

★★★★★★★★★★

elettrico: funzionante

pessimo ★★★★★★★★★★

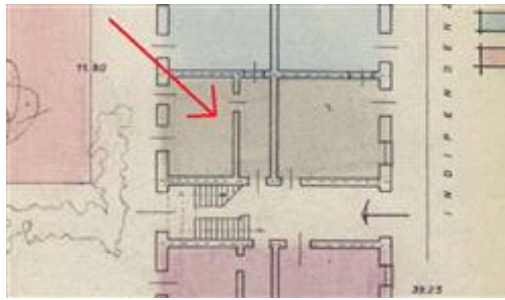
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani (superficie commerciale)	74,17	x	100 %	=	74,17

Totale:	74,17	74,17
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/10/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 688/2008

Descrizione: Negozio: mq.125, vano oltre servizi e vano cantina al p. interrato. Cantina-deposito mq.74, al piano S1 scala A., 1

Indirizzo: Via Gagarin, 16 (già Viale Brianza 17) Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.125,00 pari a 801,00 Euro/mq

Valore Ctu: 298.000,00 pari a: 2.384,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.125,00 pari a: 801,00 Euro/mq

Distanza: 265.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 281/2009

Descrizione: Negozio di mq 102,5, piano terra, con sottonegozio, bagno e antibagno e posto auto. Occupato in forza di contratto di locazione opponibile con scadenza in data 20.06.2020., 1

Indirizzo: Via Matteotti, 107 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 279,41 Euro/mq

Valore Ctu: 141.314,10 pari a: 1.385,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.900,00 pari a: 253,92 Euro/mq

Distanza: 322.00 m

Numero Tentativi: 13

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 97/2009

Descrizione: Negozio di mq 60, bagno, cantina. Box mq. 22., 7 e 14

Indirizzo: Via Garibaldi, 24-22 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 783,33 Euro/mq

Valore Ctu: 159.000,00 pari a: 2.650,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

Distanza: 439.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 97/2009

Descrizione: Negozio: mq. 62 bagno, cantina, Box doppio mq. 37., 6 e 9

Indirizzo: Via Garibaldi, 28-22 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.250,00 pari a 955,65 Euro/mq

Valore Ctu: 175.400,00 pari a: 2.829,03 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.250,00 pari a: 955,65 Euro/mq

Distanza: 439.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 275/2018

Descrizione: Negozio-Laboratorio di mq. 199,15, piano terra, un vano uso negozio, un vano retro negozio, un disimpegno, un deposito forno, un laboratorio pasticceria ed un magazzino., 1

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo, 62 Meda, MB

Superfici principali e secondarie: 199

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 180,90 Euro/mq

Valore Ctu: 56.745,00 pari a: 285,15 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.558,75 pari a: 213,86 Euro/mq

Distanza: 729.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (20/07/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.800,00

Borsino Immobiliare (20/07/2023)

Valore minimo: 865,00

Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, con finiture ed impianti in pessimo stato ma in ottima posizione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,17	x	1.100,00	=	81.587,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 81.587,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 81.587,00
---	--------------------

BENI IN MEDA VIA INDIPENDENZA 22

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MEDA Via Indipendenza 22, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

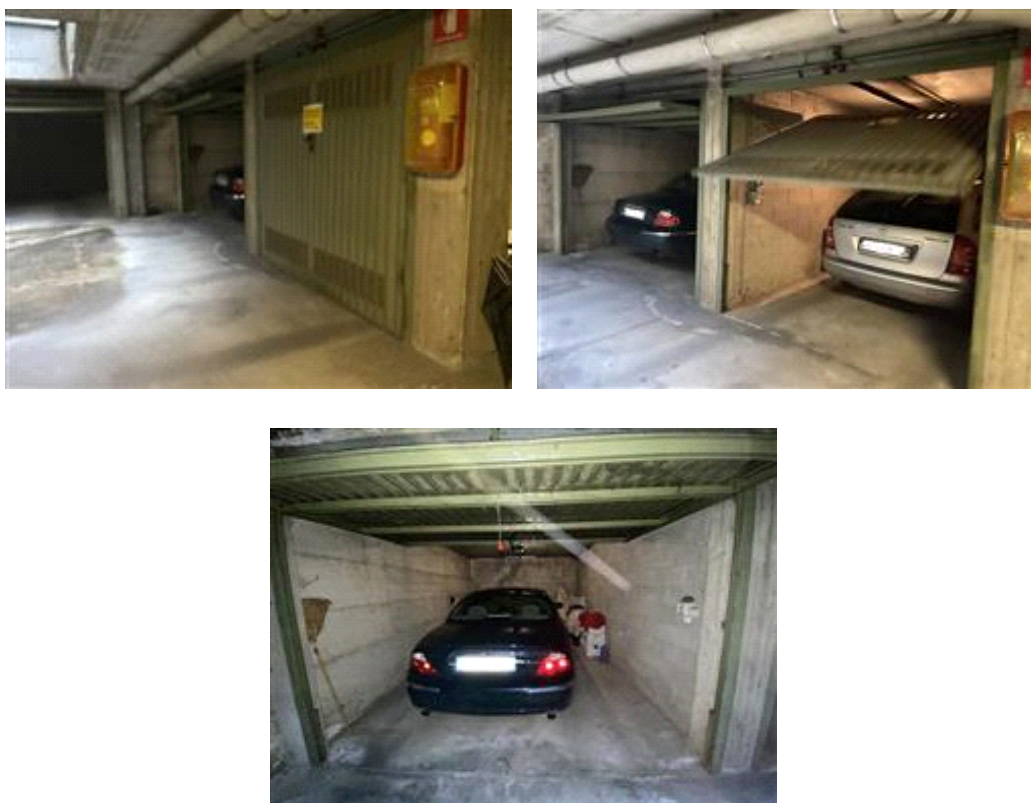
box singolo - fabbricato Gamma B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 345 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA JURI GAGARIN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

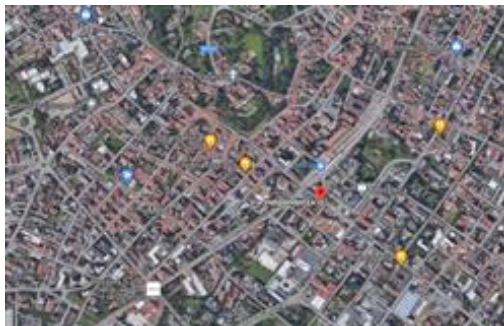
Coerenze: corsello carraio da cui si accede, terrapieno e enti comuni, altro box

Immobile costruito nel 1987.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

negozi al dettaglio

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

scuola media superiore

ottimo

al di sopra della
media

buono



buono

al di sopra della
media

supermercato

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 50mt

eccellente 

superstrada distante 1,5km

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento

al di sotto della media 

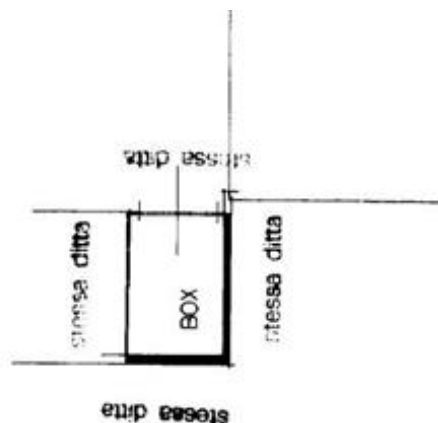
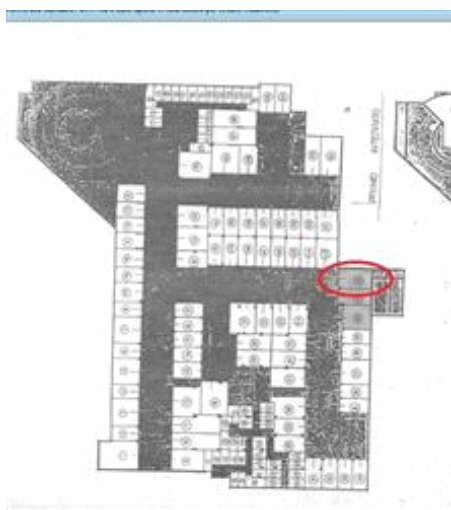
portone di ingresso: basculante in ferro verniciato

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziarie, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano III, ufficio tecnico di Meda, agenzie: locali

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	negozio	74,17	0,00	81.587,00	81.587,00
B	box singolo	18,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				96.587,00 €	96.587,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è da considerarsi non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.087,00**

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 **€ 0,00**

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: € 93.087,00

data 07/09/2023

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo