



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA GABRIELLA MARICONDA

CUSTODE:

AVV.TO DORIANA VESCERA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in MONZA (MB) VIA G. DA VERAZZANO, 3

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u., altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di Condominio Boxes Bindellera, contro Virna Immobiliare s.r.l. in liquidazione, derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]



██████████ per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a ██████████
██████████, per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora**
rilasciata

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a
██████████ agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ██████████
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u., altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 58), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.



CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3



Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box



Indirizzo: Via Garibaldi
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2021
Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44
Descrizione: Box
Indirizzo: Via Nazario Sauro
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore [REDACTED] contro V [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]



██████████ per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a ██████████ e ██████████ per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a ██████████ agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ██████████
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a ██████████
██████████
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 80), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, contro

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di contro derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a



[REDACTED] lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED] **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a V [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 79), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.



CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017



Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB



Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi



Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2021
Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44
Descrizione: Box
Indirizzo: Via Nazario Sauro
Superfici principali e secondarie: 14
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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 **€ 8.400,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, contro [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]



██████████ srl, per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a ██████████
██████████, per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a ██████████
██████████ agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ██████████
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a ██████████
██████████
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 74), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/06/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011
Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1
Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 215.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 07/03/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1
Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 227.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019
Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3
Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 281.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, contro [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di [REDACTED] contro V. [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]



lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a , agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 73), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/06/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011
Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1
Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 215.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 07/03/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1
Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 227.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019
Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3
Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 281.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., rampa carraia comune, corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamen

[REDACTED] 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED]



██████████ per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a ██████████
██████████ per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a ██████████
██████████ agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ██████████
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., altra u.i.u., rampa carraia comune, corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 69), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/06/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011
Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1
Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 215.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 07/03/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1
Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 227.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019
Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3
Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 281.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, enti comuni, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in liquidazione, derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]



[REDACTED] per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED] s.r.l., agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, enti comuni, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 102), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

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

€ 0,00

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

€ 11.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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:

€ 2.800,00

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:

€ 8.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u., terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a favore di [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED] a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED]



06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED], agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, altra u.i.u., terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 101), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/06/2014
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011
Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1
Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 215.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 07/03/2017
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1
Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 227.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/09/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019
Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3
Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 281.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., corsello carraio comune, enti comuni ed altre u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039, a [REDACTED]

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ha edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il



25/06/1998

Denuncia inizio attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **191/93** e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: terrapieno, altra u.i.u., corsello carraio comune, enti comuni ed altre u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 34), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.



CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017



Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB



Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi



Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/03/2021
 Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44
 Descrizione: Box
 Indirizzo: Via Nazario Sauro
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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 **€ 8.400,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta

[REDACTED]

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

[REDACTED] 1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 172/1998 e successive varianti, [REDACTED]



[REDACTED] di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, [REDACTED] lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED], agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 27), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, h [REDACTED] un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

[REDACTED]

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:	€ 19.160,91
Ulteriori avvertenze:	

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata a [REDACTED]



[REDACTED] di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, intestata [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED] **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 24), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

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

€ 0,00

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

€ 11.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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:

€ 2.800,00

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:

€ 8.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena

Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, enti comuni, corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato da terzi senza titolo

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 **legale**, stipulata il 11/06/2019 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 14337/6819 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Milano 2 ai nn. 75366/13782, a favore di Agenzia delle entrate riscossione, [REDACTED]

Importo capitale: 81508,78.

La formalità è riferita solamente a ipoteca gravante esclusivamente sui beni identificati al foglio 12 mappale 422 subalterni 12 - 24 - 25 - 30 - 31 - 35 36 - 37

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta il 19/05/2020 a Milano 2 ai nn. 47614/29039 [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto giudiziario

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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED] di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive [REDACTED]



██████████ per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive ██████████
██████████ lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a ██████████ agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (V ██████████)
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., terrapieno, enti comuni, corsello carraio comune

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 22), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2020

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello comune, enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

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: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1338 di repertorio, trascritta

[REDACTED]

*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: € 19.160,91

Ulteriori avvertenze:

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1997), con atto stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia Inizio Attività N. 172/1998 e successive varianti, [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il



25/06/1998

Denuncia inizio attività N. **172/1998** e successive varianti, [REDACTED]
[REDACTED], per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **191/93** e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED] **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 83 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello comune, enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 21), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**



LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, enti comuni, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	09/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Da informazioni assunte in loco pare occupato

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:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

[REDACTED]

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:	€ 19.160,91
Ulteriori avvertenze:	

N.B. L'importo pari ad €19.160,91, è relativo alle 14 unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

stipulato il 16/07/1997 a firma di notaio Gavazzi ai nn. 224860/13114 di repertorio, trascritto il 29/07/1997 a Milano 2 ai nn. 57901/42111.

Compravendita di terreno su cui poi verrà edificato il complesso edilizio in cui risiedono gli immobili oggetto di procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **172/1998** e successive varianti, intestata a [REDACTED]



[REDACTED] di formazione recinzione e cancelli pedonali e carrai, presentata il 25/06/1998

Denuncia inizio attività N. 172/1998 e successive varianti, [REDACTED] per lavori di Variante, presentata il 20/03/2000, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. 191/93 e successive varianti, intestata a immobiliare la pineta volturata poi a [REDACTED] agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rilascio agibilità
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BRUGHERIO VIA BINDELLERA SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BRUGHERIO Via Bindellera snc, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Vano box posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 422 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: Via Bindellera sc, piano: S1, intestato a Virna Immobiliare s.r.l.
Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corsello carraio comune, enti comuni, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate circa 25 km - Orio al
Serio circa 35 km

nella media ★★★★★★★★★★

autobus distante Circa 0,8 km

nella media ★★★★★★★★★★

autostrada distante Circa 4 km

nella media ★★★★★★★★★★

metropolitana distante MM2 Cologno Monzese
circa 5 km

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo (identificato in loco con il numero 7), composto da vano unico, posto al primo piano interrato di edificio adibito ad autorimessa interrata; l'edificio è stato realizzato ai primi anni del 1990, è composto complessivamente da un solo piano interrato.

La posizione del contesto è in zona periferica del comune di Brugherio.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente; pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali confinanti con altre u.i.u. in blocchetti di cemento tipo bolognini, pareti perimetrali confinanti con terrapieno in C.A., serranda di ingresso metallica del tipo basculante.

Si precisa che a causa della difficoltà di accesso agli immobili, trattandosi di unità ad uso box che indipendentemente dal grado di finitura il valore non cambia sensibilmente, la stima è stata effettuata con semplice analisi esterna; è necessario prima di mettere in vendita il bene, poter accedere per constatare l'interno.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 783/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 96,12 , piano 3°, soggiorno, cucina, due bagni, due camere da letto oltre a due balconi ed un vano cantina al piano secondo interrato. Box singolo di mq. 9,91, piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Maria Cajani n. 2B Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 206.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 130.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2018

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 691/2015

Descrizione: Appartamento al piano quinto e sesto (sottotetto), interno 3 - fabbricato 1, scala sinistra. Cantina, box singolo e box doppio., 1

Indirizzo: Via Bindellera, 25 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 359.621,74 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 442/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 72, piano sesto, ingresso, due camere, bagno, cucina, due balconi, oltre cantina., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 277 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 852/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 68, box singolo, 3 locali con cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.836,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 215.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1551/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 58,80, piano terreno, due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Privata Maria Cajani, 36 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 55.832,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.874,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 227.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 235/2019

Descrizione: Box triplo di mq. 37, piano interrato , 3

Indirizzo: Viale Lombardia , 19 Brugherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.125,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 21.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 281.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021



Fonte di informazione: Remax Via Marconi 8 Cologno M.se

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Bindellera 25

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Petrarca

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Remax Via Gran Sasso Milano

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Tre Re

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa via Vittorio Veneto 65 Brugherio

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2021

Fonte di informazione: Tempocasa Brugherio Via Monza 44

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Nazario Sauro

Superfici principali e secondarie: 14



Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.071,00 a massimo €/mq. 1.307,09 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 00,00 a massimo €/mq. 1.066,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.200,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 11.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listini CAAM e Banca dati OMI, ed inoltre: Annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 2.800,00**

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: **€ 8.400,00**

data 09/03/2021

il tecnico incaricato
GEOM. GRAZIANO DERIO BRIOSCHI

