



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

502/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Dott.ssa Angela Panarello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 502/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BESANA IN BRIANZA via San Nazzaro 21, frazione Montesiro, della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di h= 2.75 m nell'interasse travetti.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 141 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro.
- indirizzo catastale: via San Nazzaro n. 25 Besana in Brianza .
- piano: 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord : altra unità Immobiliare; Est: vano scala comune e sottostante cortile; Sud. via San Nazzaro sottostante; Ovest: balcone di altra unità immobiliare e Cortile comune sottostante
Si precisa che l'ingresso al cortile comune e successivamente al vano scala comune, avviene dal cancello sulla via San Nazzaro con il civico n.21 e non dal civico n.25.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1949.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.120,00
Data della valutazione:	14/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non occupato, come meglio riportato nel verbale di sopralluogo eseguito a cura del Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/02/2005 a firma di Notaio Sasso Michele ai nn. 39838/8796 di repertorio, iscritta il 19/02/2005 a Milano 2 ai nn. 22661/4952, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/02/2005 a firma di Notaio Sasso Michele ai nn. 39838 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 a Milano 2 ai nn. 38003/8610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 250000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/07/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 19479 di repertorio, iscritta il 26/02/2024 a Milano 2 ai nn. 80704/13776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 68000.

Importo capitale: 50916

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/05/2023 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 16517 di repertorio, iscritta il 14/06/2023 a Milano 2 ai nn. 81566/13783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano.

Importo ipoteca: 846536,11.

Importo capitale: 789676,02

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2024 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 5660 di repertorio, trascritta il 11/10/2023 a Milano 2 ai nn. 135726/94880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 851,88
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 663,72
Millesimi condominiali:	Millesimi
Ulteriori avvertenze:	abitazione 100,00

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore di condominio, per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali, con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato. Il condominio è privo di Regolamento Condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di Notaio Sasso Michele ai nn. 41775/9750 di repertorio, trascritto il 20/07/2007 a Milano 2 ai nn. 115445/60616.

Successivamente con atto ai rogiti del notaio Mattarella Giovanni Battista da Trezzo Sull'Adda (MI), in data 06/03/2023 rep. n. 88984/28148 e trascritto il 14/03/2023 ai n.ri 34520/23731 la società [REDACTED] [REDACTED] ferisce la propria sede legale d [REDACTED] stelcovati a Brescia.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/07/1978 fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 21/07/1978 a firma di Notaio Antonio Mascheroni ai nn. 41024 di repertorio, trascritto il 17/08/1978 a Milano 2 ai nn. 41104/35386.

Il titolo è riferito solamente a nella sua precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 39 Particella 141 Sub. 1, 2, 3 e 4.

Successivamente con atto ai rogiti del notaio Antonio Mascheroni da Monza, in data 22/12/1994 rep. n. 99502/16371 e trascritto 1112/01/1995 al n.ri 2818/2009, la società ha modificato la propria ragione sociale, ed ha trasferito la sede legale da Besana in Brianza a Monza. Con atto ai rogiti del notaio Giovenzana Carlo Maria da Monza (MI), in data 17/09/2002 rep. n. 155395 trascritto Il 05/10/2002 ai n.ri 121543/70494, la società è stata trasformata in società semplice con la nuova ragione sociale. Per dettagli sulle trasformazioni societarie consultare la Certificazione Notarile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **205/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione per Opere Interne, presentata il 05/11/1993 con il n. 17170 di protocollo, rilasciata il 17/12/1993 con il n. 19982 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Pratica riferita al mappale 141.

Fine lavori in data 30/11/1994 prot. 20424 L'immobile è presente come indicato nella tavola di PGT "CS_03" dal 1850. Risulta Condono Edilizio sul mappale 141 concluso con il rilascio in data 15/11/1991 della "Concessione in Sanatoria n. 402/1986", Ha interessato Copertura zona Laboratorio e balcone abitazione tavolati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Il P.G.T. ha assunto efficacia a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e di deposito degli atti costituenti il piano sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi, n. 35 del 27/08/, l'immobile ricade in zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli indici, parametri e prescrizioni di intervento sono i seguenti: a) è prescritto il mantenimento della SLP e della Sc esistente, per tutti gli edifici con tipo di intervento stabilito nelle tavole di piano, con la eccezione di cui alla lettera b) di cui al comma precedente e della lettera b) che segue; b) il recupero dei sottotetti con conseguente aumento di SLP è consentito nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 5 e 6; c) l'altezza massima nei casi di ricostruzione consentiti al comma 3 sarà pari a 8.00 m, o superiore se preesistente; d) in ogni caso di intervento è sempre prescritta la tutela e la valorizzazione della vegetazione di alto fusto esistente, (con adeguate sostituzioni in caso di patologia di degrado o moria), di cui il progetto di intervento dovrà fornire indicazioni particolareggiate; e) negli interventi di cui alla lettera b) del comma 3 è prescritta la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e il potenziamento del patrimonio boschivo esistente, la riqualificazione della tessitura naturale e podere del territorio, l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo-pedonale del territorio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento ingresso dell'abitazione (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in "Sanatoria" oltre a sanare le opere eseguite in contrasto con l'ultimo titolo edilizio "Autorizzazione n. 205/93" consentirà di correggere errori puramente grafici commessi nella elaborazione della tavola di progetto/comparativa, quali l'esatta individuazione del terrazzo, la chiusura porta di collegamento con altra proprietà. L'autorizzazione n.205/93 prevedeva l'adeguamento di n. 5 unità immobiliari, tra cui il sub.705 (abitazione in esecuzione). Per maggiore conferma che le unità erano già frazionate si rimanda alle schede catastali del 1984 e successive modifiche del 1996 e attuale 2019.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €.20,00
- Sanzione: €.1.000,00

- CILA in "Sanatoria": €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione -Corpo -A-.

Risulta una traslazione dell'ingresso dell'abitazione, come meglio rappresentato nello stato di fatto. La Cila dovrà prevedere una chiusura anche leggera, in modo da considerarla sempre come sup. utile dell'abitazione. Questo perché un'interpretazione restrittiva dell'ente comunale, con cui si deve sempre confrontare, potrebbe configurare l'area antistante l'abitazione come S.N.R. (Sup. non residenziale). Questo determinerebbe la presentazione di una SCIA leggera, e la verifica del costo di costruzione.



Stato Autorizzato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Arretramento ingresso, modifica dell'utilizzo d'uso dei locali. (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Catastali: €.50,00
- Docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione -Corpo -A-.

Nell'elaborazione della scheda catastale si dovrà tenere conto della superficie antistante l'ingresso, che dopo arretramento dell'ingresso resta di proprietà del sub.705. Si dovrà evidenziare con segno di graffiatura, come pertinenza dell'abitazione come meglio evidenziato nella planimetria dello stato di fatto. Questo dovrà essere indicato anche nell'atto di vendita a cura del notaio.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1949.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

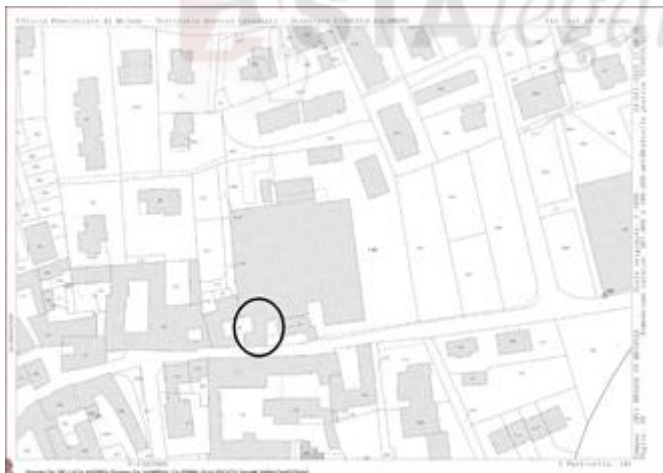
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza, Renate, Triuggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Barella attuale sede Comunale, parco villa Filippini...



Contesto Urbano



Vista Aerea



Mappa



vista dalla via San Nazzaro



Ingresso dal civico n.21



Ingresso al vano scala comune dal Cortile comune

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'Edificio nel quale è situato l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è nel comune di Besana in Brianza (MB), nella frazione Montesiro.

L'unità Immobiliare ha accesso pedonale dalla via San Nazzaro, n. 21.

Derivante da un complesso edilizio con destinazione Opificio.

Da PGT i fabbricati nel quale insiste il cespite sono indicati esistenti dalla fine 800.

L'opificio dopo la dismissione dell'attività produttiva, ha subito modifiche nella destinazione.

- I titoli edilizi verificati sono stati molteplici, quelli ritenuti pertinenti sono i seguenti: Condonò Edilizio n. 402 /1986 del 24/07/1986
- Autorizzazione Edilizia n.205/1993 prot. 17170
- Abitabilità insita al fabbricato in quanto esistente dai primi 900.

L'immobile si sviluppa in n. 3 piani fuori terra.

L'abitazione è al piano Secondo, dal vano scala comune si accede agli appartamenti al primo e al secondo piano.

L'immobile in esecuzione è accessibile dal vano scala comune e dal cortile interno comune.

ABITAZIONE

L'abitazione oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Besana in Brianza (MB):

- Foglio 39; mappale n.141; sub.705 (Abitazione), P.2°, cat. A/3, classe 4, di vani 3, rendita di €232,41.

Stato Autorizzato: L'abitazione è situata al piano Secondo.

Piano Secondo:

- ampio ingresso con finestra su vano scala, porta finestra ad ovest con solo affaccio su balcone di altra proprietà.
- Disimpegno/corridoio mediante porte si accede alla camera e bagno finestrati nello stesso si ha porta finestra che collega con balcone di proprietà
- Bagno con finestra con affaccio ad est su cortile sottostante
- Camera con finestra con affaccio a est su cortile sottostante
- Soggiorno/pranzo con angolo cottura con porta finestra a ovest verso terrazzo di proprietà, porta-finestra a est con affaccio su cortile sottostante, porta finestra a sud con affaccio su via San Nazzaro
- Particolarità rilevata, nell'ingresso si ha una porta-finestra con affaccio/veduta sul balcone di altra unità immobiliare, individuata con il mappale 141 sub.706.
- Il balcone del cespite in esecuzione è delimitato con il balcone del sub. 706 (altra proprietà) mediante una barriera in legno su una fioriera in terracotta.

Stato Rilevato: stato dei luoghi dell'abitazione risulta non conforme allo stato autorizzato, in base alla documentazione visionata dal CTU, che l'ufficio Tecnico ha messo nella disponibilità.

Sono intervenute le seguenti modifiche:

- risulta arretrato l'ingresso rispetto a quanto autorizzato con pratica Edilizia n.205/1993 prot. 17170 e quanto rappresentato nelle schede catastali del 1996 e 2019.
- La cucina, visti gli attacchi e scarichi è stata spostata nella camera, mentre il soggiorno/pranzo con angolo cottura di conseguenza ha l'uso di ampia camera
- Il bagno si presenta privo di sanitari e rubinetteria, tranne per la vasca che è ancora al suo posto in stato precario

La presentazione di una CILA o SCIA in "Sanatoria" dovrà regolarizzare l'arretramento ingresso e diverso uso dei locali rispetto a quanto autorizzato.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni con Telaio in legno con vetro singolo, le chiusure oscuranti in tapparelle nel bagno e cucina, ante in legno in tutte le altre aperture.

Il colore della verniciatura delle tapparelle e ante è verde.

Lo stato complessivo di manutenzione dei serramenti è pessimo.

Le porte interne sono in legno con inserto in vetro, quest'ultimo rimosso.

La porta di ingresso è del tipo non blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in Muratura portante

La facciata esterna intonacata di colore Beige.

La copertura del tipo a falde con tegole

Solaio in travetti in legno con interasse di 60 cm

Si dovrà visionare la copertura in quanto si intravedono delle presunte infiltrazioni nel lato ovest in corrispondenza della porta finestra del corridoio.

Si raccomanda una verifica dei camini in copertura, da rilievo puramente visivo sembrerebbero in un precario stato di manutenzione.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti sono intonacate a civile con rasatura a gesso in stato di manutenzione precario. Hanno bisogno di un intervento generale di stuccatura delle parti ammalorate e verniciatura

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto Riscaldamento con Caldaia autonoma.

La Caldaia è destinata al riscaldamento e acqua sanitaria

Attualmente la caldaia è stata rimossa dal suo alloggiamento, si trova all'ingresso della abitazione poggiata su pavimento.

Lo stato dell'impianto, comporta la verifica dell'impianto termico/idrico sanitario a cura di tecnico abilitato che emetterà le nuove dichiarazioni di conformità.

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano contatori sulla parete est piano terra del cortile.

Terminali dell'impianto di Riscaldamento sono in Ghisa.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimento bagno sono in ceramica

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Prese

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta senza corrente elettrica.

Lo stato dell'impianto elettrico, comporta la verifica impiantistica a cura di tecnico abilitato che emetterà le nuove dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.

Citofono

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione è libera, ha bisogno di un intervento radicale di manutenzione.

Lo stato dei luoghi indicato è precario, la mancanza dei sanitari e rubinetteria, la caldaia giacente sul pavimento, i serramenti, tapparelle e ante in stato precario, l'impiantistica da verificare, la copertura da visionare per escludere problematiche di infiltrazione, tutti questi elementi concorreranno alla determinazione della valutazione dell'immobile.

Si precisa che il terrazzo fa da copertura all'abitazione del primo piano ed è finito solo con guaina bituminosa, la parte a sbalzo (balcone) la finitura finale è in cemento liscio o altro prodotto simile.

Nel catasto Energetico non risulta APE.



Accesso abitazione



Ingresso



Disimpegno



Cucina



Camera



Bagno

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	78,00	x	100 %	=	78,00
balcone	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	105,00				86,10



Terrazzo/Balcone



Stato di Fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA Besana Brianza

Descrizione: Piano primo soggiorno/Angolo Cottura, n.2 camere , bagno, disimpegno e balcone

Indirizzo: via San Nazzaro n.21

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.178,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CC145513569

Descrizione: Tre locali soggiorno/angolo cottura, n.2 camere e servizi

Indirizzo: via San Nazzaro n.7

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.452,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: annuncio n. CC149756113

Descrizione: Bilocale con servizi e ampio balcone

Indirizzo: via San Nazzaro

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: DINAMICA IMMOBILIARE CASATENOV

Descrizione: Piano terzo ampio ingresso, Soggiorno/Angolo Cottura, n.2 camere, disimpegno, bagno e balcone

Indirizzo: via San Nazzaro n. 7

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.576,09 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (19/02/2024)

Domanda: Sufficiente

Offerta: Buona

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,10	x	900,00	=	77.490,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.490,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.490,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione).

La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.

ABITAZIONE:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Besana in Brianza (MB) in

zona con tipologia abitativa un valore compreso fra € 1.200,00 ed € 1.450,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di € 1.178,57 a un massimo di € 1.833,33 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€ 900,00**

Detto valore appare del tutto equo in considerazione dello stato e delle condizioni precarie dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo e indicate nella relazione dettagliata.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Besana Brianza, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Besana Brianza, agenzie: Besana Brianza, osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM, Rivelazione prezzi agenzia del territorio O.M.I., osservatorio mercato immobiliare ed agenzie immobiliari Locali O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,10	0,00	77.490,00	77.490,00
				77.490,00 €	77.490,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.120,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.120,00**

data 14/03/2024

il tecnico incaricato
Filippo Cantelmo

