



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

638/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:
Dott. Stefano Gandini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



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 638/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **92,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, interno n.7, ha un'altezza interna di P.1° h=2.70 mt.-P.2° Hmp. 2.90 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz , n.1 -Sovico (MB)-, piano: 1°-2°(sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze:
- Piano 1° -Nord altra unità immobiliare, Est altra unità immobiliare, Sud vano scala comune, Ovest via Giovanni da Sovico (sottostante)
- Piano 2° (sottotetto)-Nord altra unità immobiliare, Est altra unità immobiliare, Sud terrazzo altra unità immobiliare e cortile (sottostante), Ovest sottotetto non agibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B

box doppio a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (Piano Primo Interrato), ha un'altezza interna di progetto 2.40 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 26, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz , n.3 -Sovico (MB)-, piano: Primo Interrato (S1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord: Terrapieno-Est : altra unita' immobiliare- Sud: zona manovra autorimessa-Ovest: Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.728,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 140.018,97**
Data della valutazione: **26/05/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/10/2022, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 20/10/2022 a Ufficio territoriale di VIMERCATE ai nn. 003701-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3600 il primo anno a regime €5.400.

Il canone annuo di locazione - è convenuto in euro **3.600,00** per il primo anno e in euro **5.400,00** a partire dal secondo anno e per i successivi.

Si precisa che nel contratto di affitto viene indicato il sub.10 (abitazione) ed il sub.15 (box singolo).

Da sopralluogo il conduttore occupa il box doppio sub.20, pertinenziale di fatto all'abitazione sub. 10.

Ad avvalorare quanto esposto dal CTU:

1) l'accorpamento delle spese condominiali da parte dell'amministratore del sub.10 (abitazione) con sub.20 (box doppio) e sub. 9 (abitazione) con il sub. 15 (box).

2) il collegamento ad unico contatore del sub.10 e sub.20 (salva vita generale a controllo abitazione e box).Interno n.7 corrispondente alle unità immobiliari sub.10 e sub.20.

Da rettificare il contratto d'affitto in base all'effettivo godimento dei beni e in base alla pertinenzialità che lega l'abitazione sub.10 con il box doppio sub.20.

Il CTU valuterà la riduzione del valore immobiliare applicando il 10% in presenza del contratto di locazione.

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** annotata, stipulata il 30/03/2007 a firma di notaio Franco Rosario ai nn. 19992/9481 di repertorio, iscritta il 04/04/2007 a Milano 2 ai nn. 51314/12529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO .

Importo ipoteca: € 2.880.000,00.

Importo capitale: 1.440.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Sovico Foglio 5 Particella 411 Sub.101- Particella 411 Sub. 3- Particella 411 Sub. 4- Particella 411 Sub. 5 -Particella 411 Sub. 6- Particella 411 Sub. 7- Particella 412 Sub.101- Particella 413- Particella 414.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6081/1481 DEL 21/01/2010 derivante da frazionamento in quota del 02/10/2009 Notaio FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Numero di repertorio 28402/15178 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 9 quota n. I di euro 170.000,00 montante di euro 340.000,00 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 10 quota n. I di euro 190.000,00 montante di euro 380.000,00 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 15 quota n. I di euro 10.000,00 montante di euro 20.000,00 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 20 quota n. I di euro 20.000,00 montante di euro 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7620 di repertorio, trascritta il 12/12/2022 a Milano 2 ai nn. 175240/118904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava: Foglio 5 Particella 636 Sub. 9 -Particella 636 Sub. 10- Particella 636 Sub.15- Particella 636 Sub. 20

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:	€ 827,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 295,07
Millesimi condominiali:	millesimi 118.715

Ulteriori avvertenze:

Appartamento mappale 636 sub. 10 millesimi 103,651

Box Doppio mappale 636 sub. 20 millesimi 15,064

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore di condominio per chiarire la composizione delle tabelle condominiali, aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali, con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

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 26/02/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 19447/9156 di repertorio, trascritto il 19/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41004/21915.

Il titolo è riferito solamente a la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Sovico Foglio 5 Particella 411 Sub.101 Particella 411 Sub. 3 Particella 411 Sub. 4 Particella 411 Sub. 5 Particella 411 Sub. 6 Particella 411 Sub. 7 Particella 412 Sub. 101 (originari degli attuali).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di notaio Franco Rosario ai nn. 19447/9156 di repertorio, trascritto il 19/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41003/21914.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sovico Foglio 5 Particella 413 Particella 414 (originari degli attuali)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 21/02/1985), con atto stipulato il 21/02/1985, trascritto il 18/02/1986 a ufficio del registro ai nn. 16784/13127.

In data 21/12/2022 ai 1111. 181237/123093 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede , in virtù dell'atto di vendita del 26/02/2007 Rep.19447 Not.Franco Rosario.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/1986), con atto stipulato il 13/05/1986 a firma di notaio Giovenzana ai nn. 27084 di repertorio, trascritto il 31/05/2023 a Milano 2 ai nn. 39289/28790.

Piena proprietà degli immobili in Sovico Foglio 5 Particella 413 e Particella 414 è pervenuta per atto di compravendita del 28/04/1986 Rep n. 26849 e del 13/05/1986 Rep. n. 27084 a rogito Notaio trascritto il 31/05/1986 ai numeri 39289/28790

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **6069/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo complesso residenziale, demolizione e ricostruzione di parte dell'immobile, presentata il 17/07/2006 con il n. prot. n. 8469 di protocollo, rilasciata il 03/10/2006 con il n. prot. n. 11266 di protocollo, agibilità del 06/11/2012.

La pratica Edilizia "Permesso di Costruire" è stata volturata alla soc. CASE E AMBIENTE S.R.L. con istanza del 02/04/2007 prot. 4187. Il Permesso di costruire è stato oggetto delle seguenti Varianti con le seguenti P.Edilizie "DIA" (denuncia inizio attività edilizia -art.41 L.R. 11/03/2005 n.12-): -Variante 1 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 22/05/2007 prot. n.6584 -Variante 2 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 24/03/2009 prot. n.3035

Comunicazione Inizio Attività Edilizia N. **6577/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di La CIA (Comunicazione Inizio Attività Edilizia) ha interessato il rifacimento della Rampa dell'autorimessa, presentata il 28/09/2011 con il n. prot. 9158 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera P.G.T. adottato con delibera consiliare n.28 del 05/10/2018, approvato con delibera consiliare n.5 del 12/03/2019 e pubblicato sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 32 del 07/08/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano da consolidare - Ambito Via Giovanni da Sovico. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20 (PGT). -Carta_Fattibilità Geologica Grado 3.1 Descrizione Aree caratterizzate da problematiche geotecniche - Sensibilità Paesaggistica Classe Alta -Zonizzazione Acustica Classe 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CILA "In Sanatoria" per opere interne. (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila a cura di Tecnico Abilitato: €500,00
- Sanzione : €1.000,00
- Diritti di segreteria: €60,00

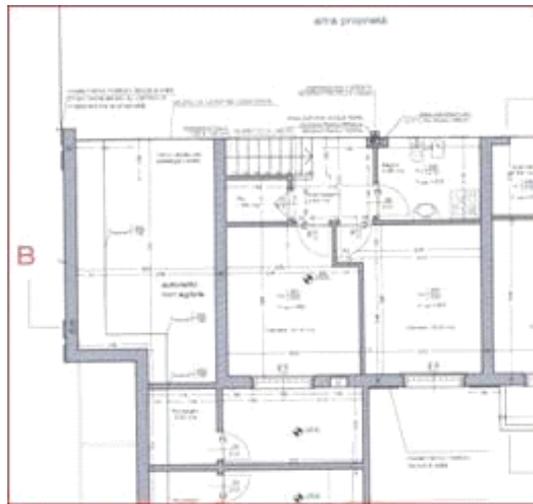
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

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

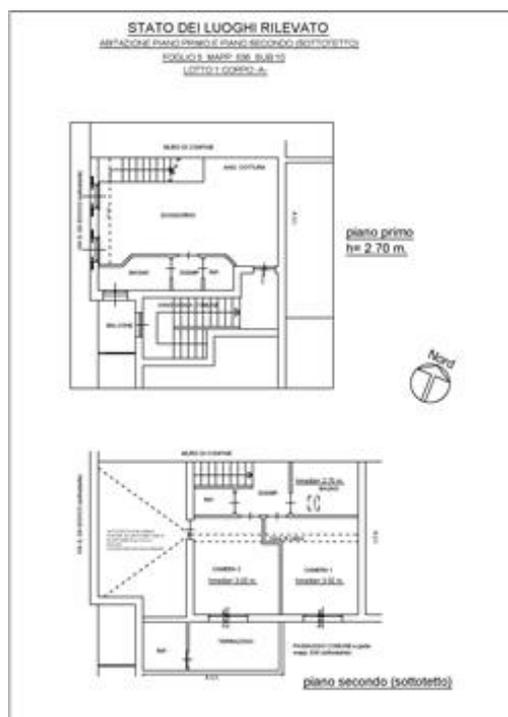
Al piano 1°abitazione non risulta segnalato l'abbattimento di una porzione di tavolato a delimitazione dell'angolo cottura con l'ingresso. Non risulta segnalata la diversa altezza nel soggiorno al piano primo. Va indicato in pianta mediante tratteggio il lucernario nel bagno, che ne verifica i rapporti aeroilluminanti.



Stato Autorizzato P.1°



Stato Autorizzato P.2°



Stato di Fatto

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione di sottotetto non Agibile, mediante demolizione di muratura e inserimento porta. (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima di Ripristino, compresi oneri sicurezza: €3.500,00

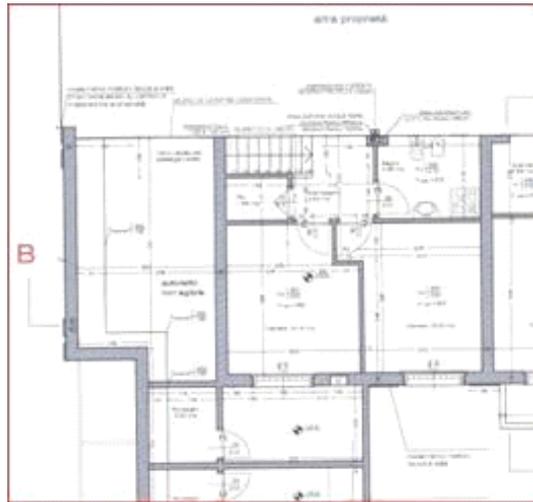
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

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

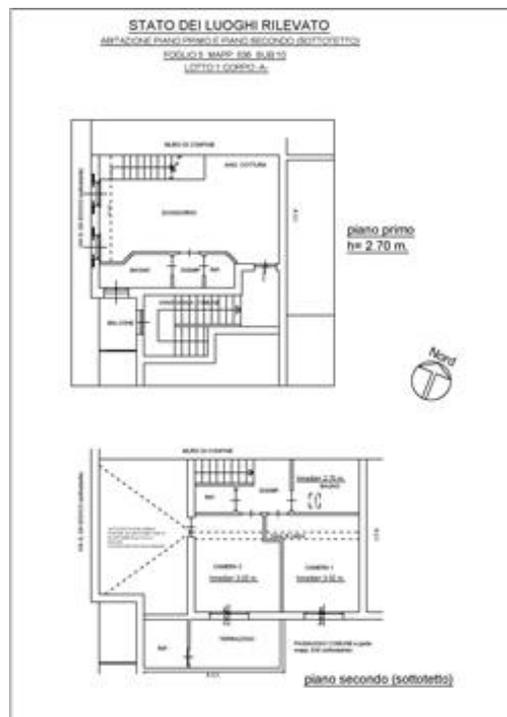
Si è riscontrato al piano Sottotetto una difformità non sanabile. La difformità consiste nella avere effettuato la demolizione di muratura nella camera da letto 2, con inserimento di una porta, che ha fuso di fatto l'abitazione con parte di sottotetto non agibile. L' ambiente sottotetto non agibile è stato adibito a Deposito, Lavanderia e Bagno. Il locale sottotetto non risulta di pertinenza dell'abitazione in quanto negli atti di fabbrica non è esplicitata nessuna indicazione a riguardo. Dai calcoli planivolumetrici l'ambiente non risulta quantificato come S.N.R. (superficie non residenziale) e quindi non ha influito sul Costo di Costruzione a dimostrazione che si tratta di un intercapedine non accessibile. La scheda catastale dell'abitazione indica che il sottotetto non agibile è una pura coerenza dell'abitazione sub.10. Conclusioni:La Variante 2 del 24/03/2009 (Permesso di Costruire n.6069) indicava il sottotetto "Non Agibile",con delimitazione dall'appartamento con muratura divisoria di 30 cm, pertanto non accessibile. Si deve ripristinare lo stato come Autorizzato, con la rimozione dei sanitari, ripristino del muro divisorio in conformità alla Variante 2 del 24/03/2009 (prot. 3035) e della relativa scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Il giudizio di conformità è standardizzato "non conforme e non regolarizzabile" dal punto di vista urbanistico/Edilizio. L a procedura del Ripristino di fatto regolarizza il bene rendendolo conforme al titolo edilizio.



Stato Autorizzato P.1° Variante 2



Stato Autorizzato P.2° Variante 2



Stato di Fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito CILA "In Sanatoria" Per mancanza rappresentazione grafica nella scheda del Ripostiglio al P.2° accessibile dal terrazzino in conformità allo stato di fatto e autorizzato. (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

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

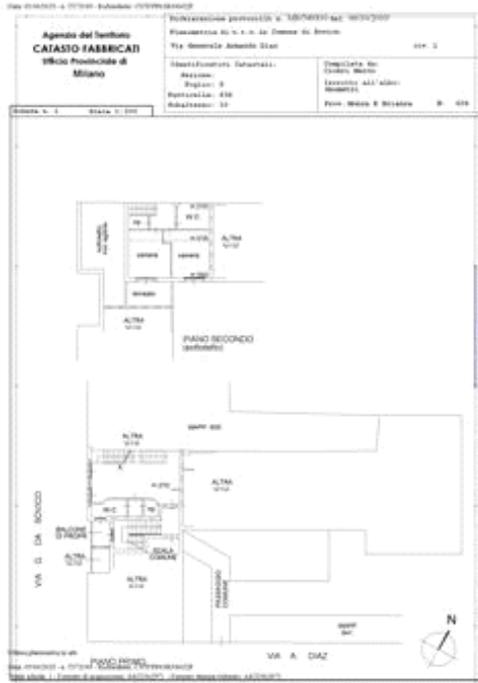
Costi di regolarizzazione:

- Diritti Catastali: €50,00
- Docfa: €350,00

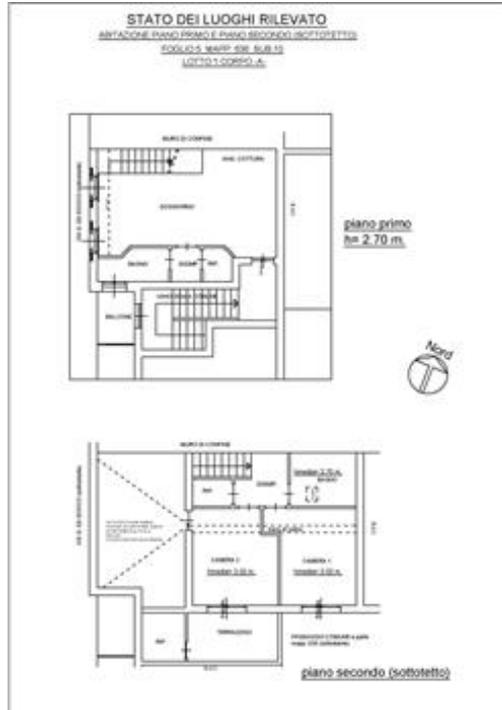
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

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

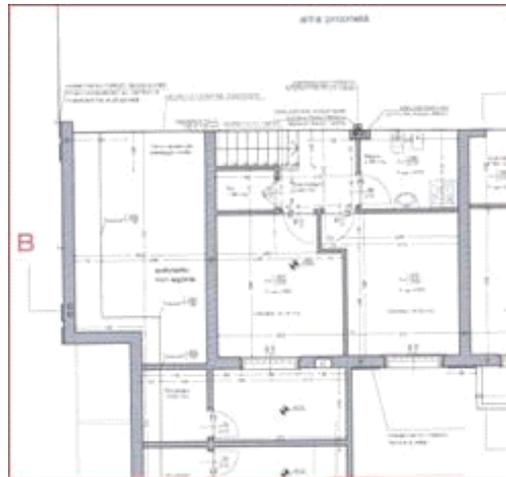
Si dovrà presentare docfa per migliore individuazione dell'unità immobiliare.



Stato Autorizzato catastale



Stato di Fatto



Stato Autorizzato Edilizio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza Box in parte maggiore di 2,40 m. Difformità del titolo edilizio 6069/2006. La maggiore altezza da PRG 2004 e PGT attuale è considerata Volumetria. (normativa di riferimento: Norme Tecniche Attuazione)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

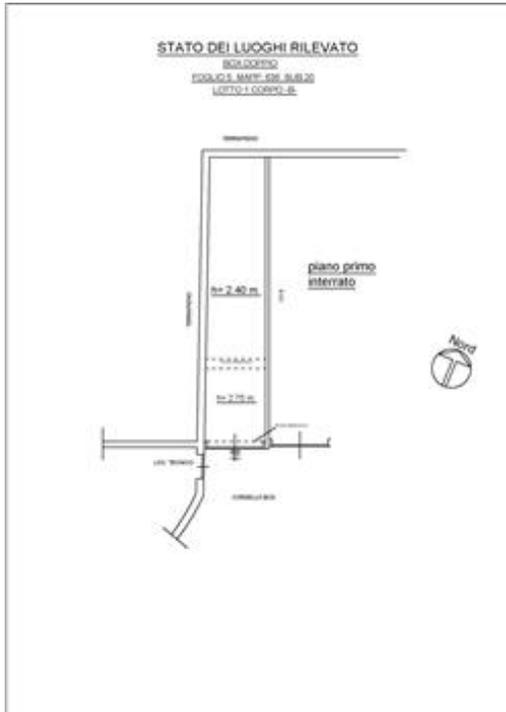
Costi di regolarizzazione:

- Abbassamento del tipo strutturale a corpo: €450,00

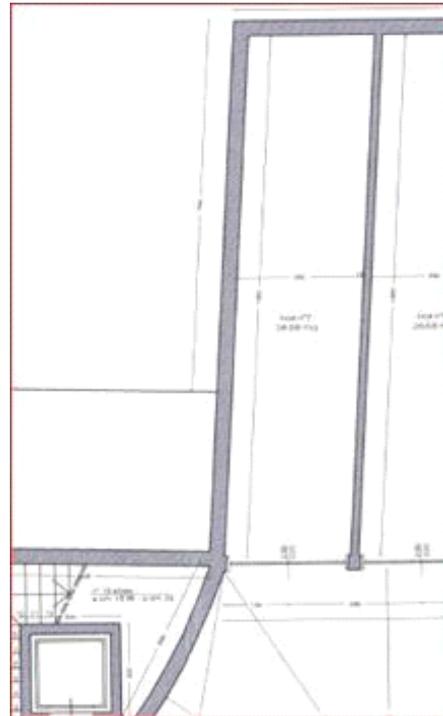
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Box doppio-Corpo -B-.

Il giudizio di conformità è standardizzato "non conforme e non regolarizzabile" dal punto di vista urbanistico. La procedura del Ripristino dell' altezza di progetto (autorizzato) a 2.40 m., di fatto regolarizza il bene rendendolo conforme al titolo edilizio. Ripristino altezza di progetto a 2.40 m. con abbassamento importante.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato

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

BENI IN SOVICO VIA ARMANDO DIAZ 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **92,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, interno n.7, ha un'altezza interna di P.1° h=2.70 mt.-P.2° Hmp. 2.90 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 781,14 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz , n.1 -Sovico (MB)-, piano: 1°-2°(sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Coerenze:

- Piano 1° -Nord altra unità immobiliare, Est altra unità immobiliare, Sud vano scala comune, Ovest via Giovanni da Sovico (sottostante)
- Piano 2° (sottotetto)-Nord altra unità immobiliare, Est altra unità immobiliare, Sud terrazzo altra unità immobiliare e cortile (sottostante), Ovest sottotetto non agibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Soggiorno-Ang. Cottura-Scala Interna



Ingresso-Soggiorno-Ang. Cottura-Scala Interna



Disimpegno P.1°



Bagno P.1°



Balcone P.1°



Ripostiglio P.1°

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albiate, Lissone, Macherio, 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: Dimora di campagna dei Visconti-La villa Giovia della Torre-Le 2 Chiese-Le Cascine Virginia, Greppi, Visconti, Canzi,.



Contesto Urbano



Vista aerea



Mappa



Vista dalla via A. Diaz



Vista dalla via G. da Sovico



Ingresso Autorimessa

SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

al di sopra della
media 

superstrada distante 1,00 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'Edificio nel quale è situato l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è nel comune di Sovico (MB), ha accesso pedonale dalla via Armando Diaz, n. 1.

Il Compendio immobiliare deriva da edificazione autorizzata con Permesso di Costruire n. 6069/2006, del 17/07/2006, prot. n. 8469.

Il Permesso di costruire è stato oggetto delle Pratiche Edilizie "DIA in variante al P. di C." (denuncia inizio attività edilizia art.41 L.R. 11/03/2005 n.12):

-Variante 1 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 22/05/2007 prot. n.6584

-Variante 2 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 24/03/2009 prot. n.3035.

L'agibilità è stata presentata in data 28/09/2011.

Altre pratiche che sono indicate nell'elenco titoli, hanno avuto per oggetto la sistemazione della Pendenza della Rampa di accesso dell'autorimessa, in ottemperanza alle prescrizioni del comune di Sovico.

Le autorizzazioni sopraelencate hanno interessato la Ristrutturazione con Demolizione e realizzazione di un nuovo compendio immobiliare.

Il nuovo edificio ha prodotto n.11 abitazioni con relativa autorimessa costituita da zona manovra e n.11 boxes pertinenziali eseguiti con verifica ai sensi della Legge 122/1989.

L'assegnazione dei garage per ciascuno appartamento, come indicato nella tavola n.8 della variante 2 era puramente indicativa.

L'assegnazione dei box è stata eseguita, probabilmente a discrezione dell'impresa esecutrice in base alle vendite.

L'immobile si sviluppa in n. 4 piani, di cui n. 3 fuori terra e un piano interrato ad uso autorimessa e cantine.

Le abitazioni sono al piano terra, primo e secondo (sottotetto), dal vialetto di accesso e dal vano scala (n.2 vani scala di cui n.1 con ascensore) agli appartamenti e all'autorimessa interrata.

l'abitazione sub.10 in esecuzione è servita dal vano scala comune, senza ascensore.

ABITAZIONE

L'abitazione oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Sovico al fg.5; mappale n.636; sub.10.

Stato Autorizzato: Dagli atti di fabbrica autorizzati l'abitazione si articola su due livelli, piano primo e

piano secondo (sottotetto abitabile).

Piano primo: ingresso da porta blindata in ampio soggiorno con angolo cottura, un disimpegno da cui si accede a un ripostiglio e al bagno, dal bagno si accede con una porta finestra su balcone di proprietà su cui affaccia finestra con grata del vano scala comune.

Scala interna collega dal soggiorno al piano secondo (sottotetto abitabile).

Piano secondo (sottotetto): costituito da un disimpegno, ripostiglio, n.2 camere da letto e un bagno, da una camera con porta-finestra si accede ad un terrazzino di proprietà con un ripostiglio ricavato nella falda discendente della copertura.

Stato Rilevato: L'abitazione al piano primo presenta delle difformità sanabili con la presentazione di CILA in "Sanatoria".

Al piano secondo sottotetto abitabile si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

È stata creata apertura che dalla camera da letto comunica con un ambiente sottotetto indicato negli atti autorizzativi "sottotetto non agibile".

L'ambiente in atti di fabbrica è delimitato da muratura, non risulta di pertinenza dell'unità immobiliare sub.10, come meglio rappresentato negli atti autorizzativi (variante 2), e come indicato anche nella scheda catastale, dove il sottotetto non agibile viene riportato come una coerenza a individuazione dell'unità immobiliare sub.10.

L'ambiente ricavato è un'ampia camera bagno, con sanitari, piatto doccia, lavandino, lavanderia e deposito.

Il locale sottotetto accorpato all'unità sub.10 dovrà essere oggetto di intervento di ripristino con rimozione degli arredi, sanitari, con la ricostruzione del muro divisorio in conformità al Permesso di Costruire 6069/2006 del 24/03/2009 prot. n.3035".

I lavori di ripristino si attestano in € 3.500,00, saranno evidenziati nel giudizio di conformità.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni in legno con inseriti doppi vetri, le chiusure oscuranti in legno a scomparsa nella muratura perimetrale verso affaccio sulla via G.da Sovico, al piano 2° in scuri in legno tutti di colore marrone.

Al piano primo la porta finestra che dal bagno collega al balcone, ha le grate di sicurezza.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente

La facciata esterna di colore chiaro, con fasce verticali in mattoncini di colore marrone

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde è costituita da travi principali e secondarie in legno con pacchetto coibente, tegole tipo coppo.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso in buono stato di manutenzione

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Caldaia Tradizionale a gas-metano esterna, autonoma e collocata in nicchia su parete esterna, ispezionabile dal terrazzo di proprietà al piano secondo.

La Caldaia è destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria

Lo smaltimento dei fumi è assicurato da canna fumaria sfociante oltre la copertura.

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano

Cronotermostato ambiente sui due piani

Terminali radiatori a parete in alluminio.

Le verifiche annuali da documentazione visionata risultano al 2021.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti al piano primo dei bagni sono in ceramica.

Al piano secondo pavimentazione in parquet.

IMPIANTO ELETTRICO

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

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice
4. Linea cucina

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta con corrente elettrica allacciata.

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 di condizionamento con unità esterna e split nel locale soggiorno angolo cottura, al piano secondo (sottotetto abitabile) solo predisposizione nelle camere.

L'abitazione è munita di video-citofono ai piani

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

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, la dotazione impiantistica è buona.

Nella costruzione e nelle rifiniture sono stati utilizzati buoni materiali.

L'abitazione risulta locata.

Nel catasto Energetico risulta APE abitazione in classe "D".



Ripostiglio P.2°



Camera Letto 1 P.2°

Bagno P.2°



Camera Letto 2 P.2°



Terrazzo p.2°



Ripostiglio accesso da terrazzo

CLASSE ENERGETICA:



[103,62 KWh/m²/anno]

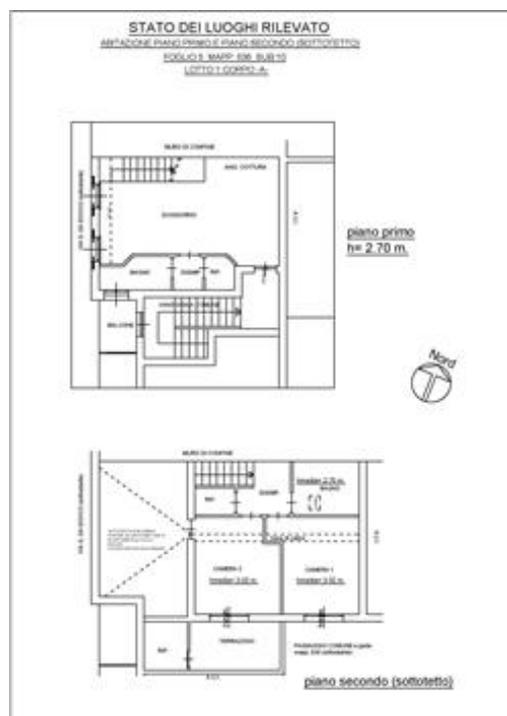
Certificazione APE N. 10804100008722 registrata in data 23/09/2022

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 P.1° e P.2°	88,00	x	100 %	=	88,00
balcone Piano Primo	3,20	x	30 %	=	0,96
Terrazzino Piano Secondo	7,50	x	30 %	=	2,25
Ripostiglio con accesso indiretto	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	102,30				92,11



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: 12/05/2023

Fonte di informazione: CAMBIO CASA studio immobiliare

Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n. 2 Camere da letto, Bagno, Ripostiglio e Balcone
Indirizzo: via Giovanni da Sovico
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2023
Fonte di informazione: Equipe Immobiliare
Descrizione: Soggiorno, Cucina , n.2 Camere da Letto, bagno
Indirizzo: via Vittorio Veneto, n.31 -Sovico-
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.630,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2023
Fonte di informazione: TEMPOCASA Nova Milanese
Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n.2 Camere da Letto, n.2 Bagni e balcone
Indirizzo: via Giovanni da Sovico,n.35
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 205.000,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2023
Fonte di informazione: TEMPOCASA Nova Milanese
Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n.2 Camere da Letto, Bagno su due livelli
Indirizzo: via Roma,n.16 -Sovico-
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 216.000,00 pari a 2.511,63 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/05/2023
Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE
Descrizione: Soggiorno.Cucina, n.3 Camere da Letto, n.3 Bagni e disimpegni. Attico
Indirizzo: via Giovanni da Sovico, n. 155
Superfici principali e secondarie: 195
Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.476,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (12/05/2023)

Domanda: Scarsa

Offerta: Esubero

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,11 x 1.800,00 = **165.798,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 165.798,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 165.798,00**

BENI IN SOVICO VIA ARMANDO DIAZ 1

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (Piano Primo Interrato), ha un'altezza interna di progetto 2.40 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 26, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz , n.3 -Sovico (MB)-, piano: Primo Interrato (S1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord: Terrapieno-Est : altra unita' immobiliare- Sud: zona manovra autorimessa- Ovest: Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



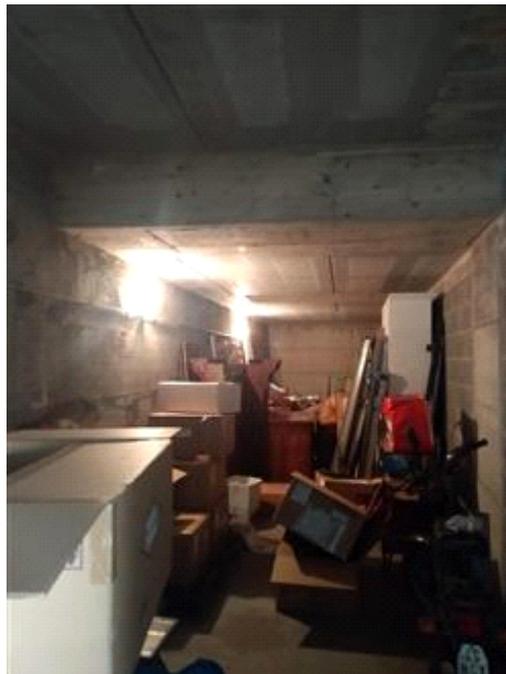
Vista Rampa comune accesso box



box sub.20 foto 1



Box sub.20 foto 2



Box sub. 20 foto 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albiate, Lissone, Macherio, 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: Dimora di campagna dei Visconti-La villa Giovio della Torre-Le 2 Chiese-Le Cascine Virginia, Greppi, Visconti, Canzi,.



Contesto Urbano



Vista aerea



Mapa



Vista dalla via A. Diaz



Vista dalla via G. da Sovico



Ingresso Autorimessa

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,00 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX DOPPIO

Box al piano seminterrato con accesso mediante cancello carraio dalla via Armando Diaz, n.3.

Rampa e corsello consentono l'ingresso e la manovra agevole per il parcheggio.

Basculante con apertura manuale.

Box pavimentato con cemento liscio.

L'autorimessa oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Sovico (MB) al fg.5; mapp. n.636; sub.20. Cat. Catastale C/6, classe 2.

L'altezza netta del garage in progetto è di 2.40 m. nello stato rilevato la parte iniziale del box, per circa 3 m. ha un'altezza di 2,75 m.

La superficie lorda è di mq. 28, è dotato di luce e presa elettrica.

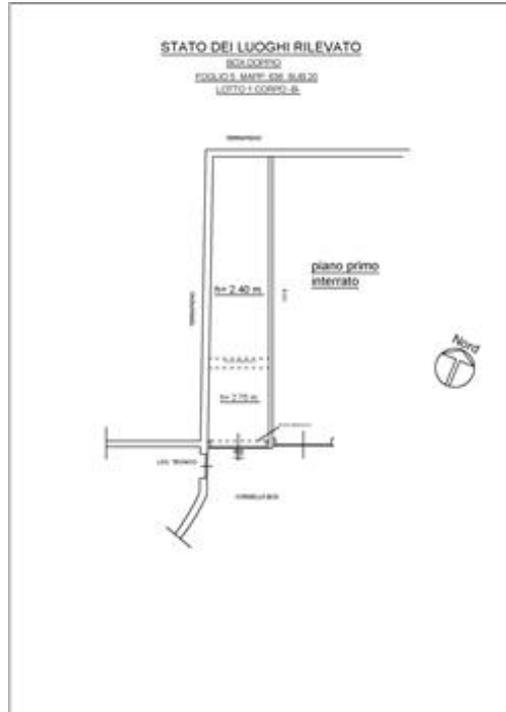
Lo stato dell'autorimessa è buono.

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
Box	28,00	x	100 %	=	28,00

Totale:**28,00****28,00***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: 12/05/2023

Fonte di informazione: Rif. annuncio EK78747271

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Don Ettore Cazzaniga

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Equipe Immobiliare

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Sovico-Macherio

Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/05/2023
 Fonte di informazione: Sweethome Group Immobiliare
 Descrizione: Box singolo
 Indirizzo: Sovico-Macherio
 Superfici principali e secondarie: 18
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (12/05/2023)
 Domanda: Scarsa
 Offerta: Esubero
 Valore minimo: 600,00
 Valore massimo: 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	28,00	x	850,00	=	23.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 23.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 23.800,00

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).

Per il calcolo del valore di mercato sono state analizzate e quantificate le sole superfici autorizzate dai procedimenti edilizi, non sono stati presi in considerazione gli spazi o locali ricavati in difformità ed oggetto di ripristini.

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, 2° semestre 2022 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Sovico (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra € 1.650,00 ed € 2.150,00.

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 €1.476,92 a un massimo di 2.511,63 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 **€ 1.800,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. 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.

BOX:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Sovico (MB) in zona con tipologia di parcheggi un valore compreso fra € 600,00 ed € 950,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su box ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di € 611,11 a un massimo di 937,50 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 **€ 850,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. 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 Sovico, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sovico, agenzie: Sovico, 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	92,11	0,00	165.798,00	165.798,00
B	box doppio	28,00	0,00	23.800,00	23.800,00
				189.598,00 €	189.598,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 18.959,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.910,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.728,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 24.709,23**

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: **€ 140.018,97**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 638/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **82,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, interno n.6, ha un'altezza interna di P.1° h=2.70 mt.-P.2° Hm. 2.80mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz n.1 -Sovico (MB), piano: 1°-2° (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze:
- Piano 1° -Nord vano scala comune, mappale 637 (sottostante), Sud via A. Diaz (sottostante), Ovest via Giovanni da Sovico (sottostante)
- Piano 2° (sottotetto)-Nord altra unità immobiliare, Est mappale 637 (sottostante), Sud via A. Diaz, Ovest sottotetto non agibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B

box singolo a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (Piano Primo Interrato), ha un'altezza interna di progetto 2.40 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 18, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz n.3 -Sovico (MB), piano: primo Interrato (S.1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord:altra unita' immobiliare- EST :zona manovra autorimessa- Sud: Terrapieno-Ovest : Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.587,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.298,95

Data della valutazione: 26/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli Immobili risultano liberi, come indicato nel verbale di accesso a cura del Custode.

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** annotata, stipulata il 30/03/2007 a firma di notaio Franco Rosario ai nn. 19992/9481 di repertorio, iscritta il 04/04/2007 a Milano 2 ai nn. 51314/12529, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO .

Importo ipoteca: € 2.880.000,00.

Importo capitale: 1.440.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su Sovico Foglio 5 Particella 411 Sub.101- Particella 411 Sub. 3- Particella 411 Sub. 4- Particella 411 Sub. 5 -Particella 411 Sub. 6- Particella 411 Sub. 7- Particella 412 Sub.101- Particella 413- Particella 414.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6081/1481 DEL 21/01/2010 derivante da frazionamento in quota del 02/10/2009 Notaio FRANCO ROSARIO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Numero di repertorio 28402/15178 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 9 quota n. I di euro 170.000,00 montante di euro 340.000,00 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 10 quota n. I di euro 190.000,00 montante di euro 380.000,00 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 15 quota n. I di euro 10.000,00 montante di euro 20.000,00 Foglio 5 Particella 636 Subalterno 20 quota n. I di euro 20.000,00 montante di euro 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 7620 di repertorio, trascritta il 12/12/2022 a Milano 2 ai nn. 175240/118904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava: Foglio 5 Particella 636 Sub. 9 -Particella 636 Sub. 10- Particella 636 Sub.15- Particella 636 Sub. 20

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:	€ 899,90
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 320,52
Millesimi condominiali:	millesimi 115,228

Ulteriori avvertenze:

appartamento mappale 636 sub 9 millesimi + box mappale 636 sub 15 = totale millesimi 115,228

Al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore di condominio per chiarire la composizione delle tabelle condominiali, in quanto nel caso specifico non ha chiarito quali sono i millesimi per ogni unità immobiliare.

Aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali, con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato.

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 26/02/2007 a firma di Notaio Franco Rosario ai nn. 19447/9156 di repertorio, trascritto il 19/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41004/21915.

Il titolo è riferito solamente a la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Sovico Foglio 5 Particella 411 Sub.101 Particella 411 Sub. 3 Particella 411 Sub. 4 Particella 411 Sub. 5 Particella 411 Sub. 6 Particella 411 Sub. 7 Particella 412 Sub. 101 (originari degli attuali).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/02/2007 a firma di notaio Franco Rosario ai nn. 19447/9156 di repertorio, trascritto il 19/03/2007 a Milano 2 ai nn. 41003/21914.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Sovico Foglio 5 Particella 413 Particella 414 (originari degli attuali)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 21/02/1985), con atto stipulato il 21/02/1985, trascritto il 18/02/1986 a ufficio del registro ai nn. 16784/13127.

In data 21/12/2022 ai 1111. 181237/123093 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede , in virtù dell'atto di vendita del 26/02/2007 Rep.19447 Not.Franco Rosario.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/1986), con atto stipulato il 13/05/1986 a firma di notaio Giovenzana ai nn.

27084 di repertorio, trascritto il 31/05/2023 a Milano 2 ai nn. 39289/28790.

Piena proprietà degli immobili in Sovico Foglio 5 Particella 413 e Particella 414 è pervenuta per atto di compravendita del 28/04/1986 Rep n. 26849 e del 13/05/1986 Rep. n. 27084 a rogito Notaio trascritto il 31/05/1986 ai numeri 39289/28790

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **6069/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo complesso residenziale, demolizione e ricostruzione di parte dell'immobile, presentata il 17/07/2006 con il n. prot. n. 8469 di protocollo, rilasciata il 03/10/2006 con il n. prot. n. 11266 di protocollo, agibilità del 06/11/2012.

La pratica Edilizia "Permesso di Costruire" è stata volturata alla soc. CASE E AMBIENTE S.R.L. con istanza del 02/04/2007 prot. 4187. Il Permesso di costruire è stato oggetto delle seguenti Varianti con le seguenti P.Edilizie "DIA" (denuncia inizio attività edilizia -art.41 L.R. 11/03/2005 n.12-): -Variante 1 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 22/05/2007 prot. n.6584 -Variante 2 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 24/03/2009 prot. n.3035

Comunicazione Inizio Attività Edilizia N. **6577/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di La CIA (Comunicazione Inizio Attività Edilizia) ha interessato il rifacimento della Rampa dell'autorimessa, presentata il 28/09/2011 con il n. prot. 9158 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera P.G.T. adottato con delibera consiliare n.28 del 05/10/2018, approvato con delibera consiliare n.5 del 12/03/2019 e pubblicato sul B.U.R.L., Serie Avvisi e Concorsi, n. 32 del 07/08/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano da consolidare - Ambito Via Giovanni da Sovico. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.20 (PGT). -Carta_Fattibilità Geologica Grado 3.1 Descrizione Aree caratterizzate da problematiche geotecniche - Sensibilità Paesaggistica Classe Alta -Zonizzazione Acustica Classe 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione di sottotetto non Agibile, mediante demolizione di muratura e inserimento porta. (normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima di Ripristino, compresi oneri sicurezza: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

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

Si è riscontrato al piano Sottotetto una difformità non sanabile. La difformità consiste nella avere effettuato la demolizione di muratura all'arrivo al piano secondo della scala interna, con inserimento di una porta, che ha fuso di fatto l'abitazione con parte di sottotetto non agibile. L' ambiente sottotetto non agibile è stato adibito a bagno, Lavanderia e ampio disimpegno. Il locale sottotetto non risulta di pertinenza dell'abitazione in quanto negli atti di fabbrica non è esplicitata nessuna comunicazione. Dai calcoli planivolumetrici l'ambiente non risulta quantificato come S.N.R. (superficie non residenziale) e quindi non ha influito sul Costo di Costruzione a dimostrazione che si tratta di un intercapedine non accessibile. La scheda catastale dell'abitazione indica che il sottotetto

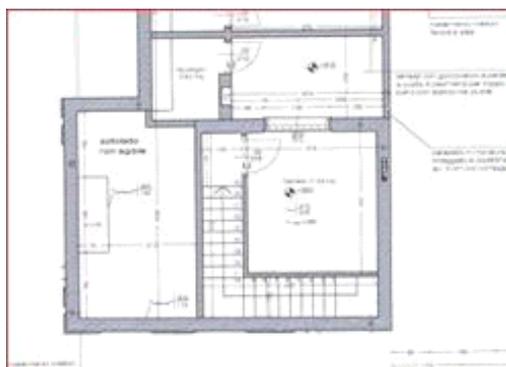
non agibile è una pura coerenza dell'abitazione sub.9. Conclusioni:La Variante 2 del 24/03/2009 (Permesso di Costruire n.6069) indicava il sottotetto "Non Agibile",con delimitazione dall'appartamento con muratura divisoria, pertanto non accessibile. Si deve ripristinare lo stato come Autorizzato, con la rimozione dei sanitari, ripristino del muro divisorio in conformità alla Variante 2 del 24/03/2009 (prot. 3035). Il giudizio di conformità è standardizzato "non conforme e non regolarizzabile" dal punto di vista urbanistico/Edilizio. La procedura del Ripristino di fatto regolarizza il bene rendendolo conforme al titolo edilizio.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato P.1°



Stato Autorizzato P.2° (Sottotetto)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nuova Scheda catastale per errata rappresentazione. Manca il ripostiglio al P.2° (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)

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

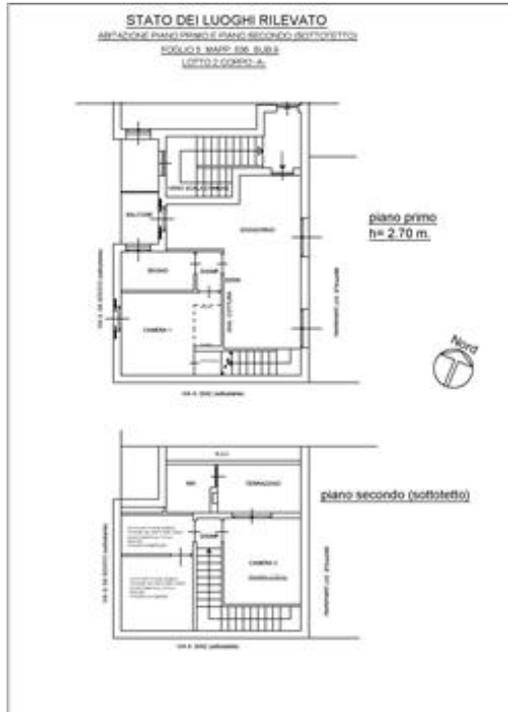
Costi di regolarizzazione:

- Diritti Catastali: €50,00
- Docfa: €350,00

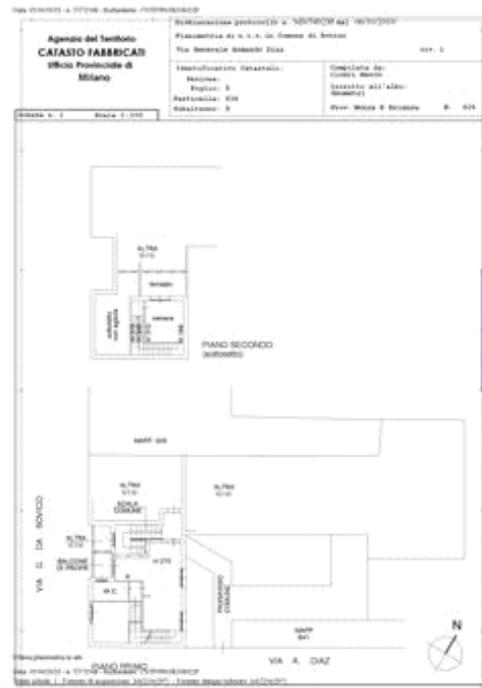
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

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

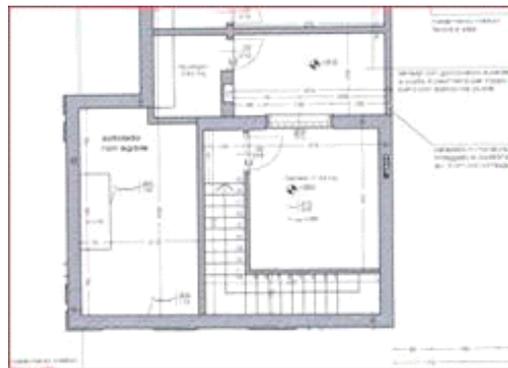
Si dovrà presentare docfa per migliore individuazione dell'unità immobiliare, inserendo il ripostiglio accessibile dal terrazzino, in conformità con lo stato di fatto e stato autorizzato del titolo edilizio.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato catastale



Stato Autorizzato Edilizio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza Box maggiore di 2,40 m. Difformità del titolo edilizio 6069/2006. La maggiore altezza da PRG 2004 e PGT attuale è considerata Volumetria. (normativa di riferimento: Norme Tecniche Attuazione)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

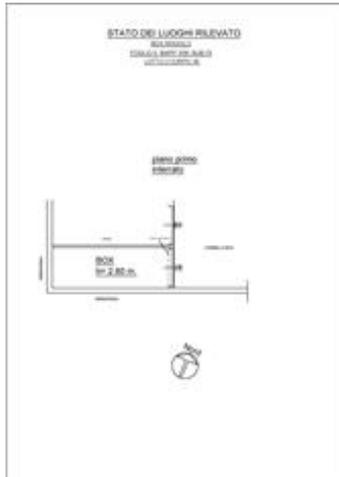
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino con Abbassamento a corpo: €1.500,00

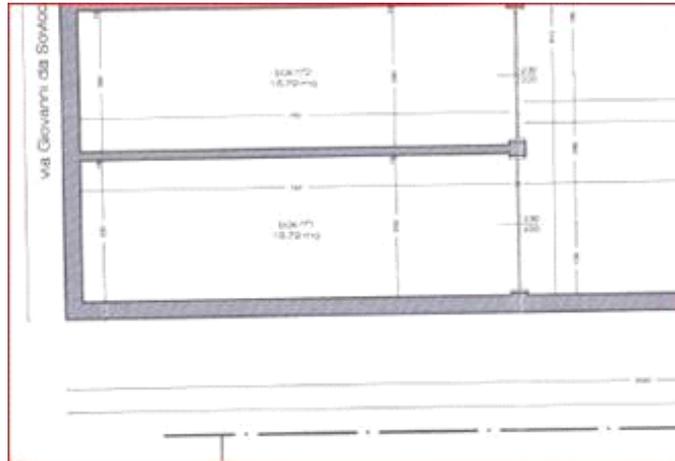
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Box -Corpo -B-.

Il giudizio di conformità è standardizzato "non conforme e non regolarizzabile" dal punto di vista urbanistico. La procedura del Ripristino dell' altezza di progetto (autorizzato) a 2.40 m., di fatto regolarizza il bene rendendolo conforme al titolo edilizio. Ripristino dell'altezza di progetto 2.40 m. con abbassamento del tipo importante.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato

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

BENI IN SOVICO VIA ARMANDO DIAZ 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **82,11** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, interno n.6, ha un'altezza interna di P.1° h=2.70 mt.-P.2° Hm. 2.80mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz n.1 -Sovico (MB), piano: 1°-2° (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze:
- Piano 1° -Nord vano scala comune, mappale 637 (sottostante), Sud via A. Diaz (sottostante), Ovest via Giovanni da Sovico (sottostante)
- Piano 2° (sottotetto)-Nord altra unità immobiliare, Est mappale 637 (sottostante), Sud via A. Diaz, Ovest sottotetto non agibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Ingresso da vano scala comune



Soggiorno/Angolo Cottura foto 1



Soggiorno/Angolo Cottura foto 2



Camera P.1°



Bagno P.1°



Disimpegno P.1°

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albiate, Lissone, Macherio, 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: Dimora di campagna dei Visconti-La villa Giovia della Torre-Le 2 Chiese-Le Cascine Virginia, Greppi, Visconti, Canzi,.



Contesto Urbano



Vista aerea



Mappa



Ingresso Autorimessa



Vista dalla via G.da Sovico



Vista dalla via A. Diaz

SERVIZI

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

al di sopra della 
media

superstrada distante 1,00 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

L'Edificio nel quale è situato l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è nel comune di Sovico (MB), ha accesso pedonale dalla via Armando Diaz, n. 1.

Il Compendio immobiliare deriva da edificazione autorizzata con Permesso di Costruire n. 6069/2006, del 17/07/2006, prot. n. 8469.

Il Permesso di costruire è stato oggetto delle Pratiche Edilizie "DIA in variante al P. di C." (denuncia inizio attività edilizia art.41 L.R. 11/03/2005 n.12):

-Variante 1 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 22/05/2007 prot. n.6584

-Variante 2 al Permesso di Costruire 6069/2006 del 24/03/2009 prot. n.3035.

L'agibilità è stata presentata in data 28/09/2011.

Altre pratiche che sono indicate nell'elenco titoli, hanno avuto per oggetto la sistemazione della Pendenza della Rampa di accesso dell'autorimessa, in ottemperanza alle prescrizioni del comune di Sovico.

Le autorizzazioni sopraelencate hanno interessato la Ristrutturazione con Demolizione e realizzazione di un nuovo compendio immobiliare.

Il nuovo edificio ha prodotto n.11 abitazioni con relativa autorimessa costituita da zona manovra e n.11 boxes pertinenziali eseguiti con verifica ai sensi della Legge 122/1989.

L'assegnazione dei garage per ciascuno appartamento, come indicato nella tavola n.8 della variante 2 era puramente indicativa.

L'assegnazione dei box è stata eseguita, probabilmente a discrezione dell'impresa esecutrice in base alle vendite.

L'immobile si sviluppa in n. 4 piani, di cui n. 3 fuori terra e un piano interrato ad uso autorimessa e cantine.

Le abitazioni sono al piano terra, primo e secondo (sottotetto), dal vialetto di accesso e dal vano scala (n.2 vani scala di cui n.1 con ascensore) agli appartamenti e all'autorimessa interrata.

l'abitazione sub.10 in esecuzione è servita dal vano scala comune, senza ascensore.

ABITAZIONE

L'abitazione oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Sovico al fg.5; mappale n.636; sub.9.

Stato Autorizzato: Dagli atti di fabbrica autorizzati l'abitazione si articola su due livelli, piano primo e

piano secondo (sottotetto abitabile).

Piano primo: ingresso da porta blindata in ampio soggiorno con angolo cottura con porta finestra e finestre, un disimpegno da cui si accede al bagno con una porta finestra su balcone di proprietà.

Scala interna collega dal soggiorno al piano secondo (sottotetto abitabile).

Piano secondo (sottotetto): costituito da un disimpegno, una camera da letto, dalla camera con porta-finestra si accede ad un terrazzino di proprietà con un ripostiglio ricavato nella falda discendente della copertura.

Stato Rilevato: L'abitazione al piano primo risulta conforme allo stato autorizzato.

Al piano secondo sottotetto abitabile si sono riscontrate le seguenti difformità:

È stata creata apertura che dal disimpegno, posto all'arrivo al piano della scala, comunica con un ambiente sottotetto indicato negli atti autorizzativi come "sottotetto non agibile".

L'ambiente in atti di fabbrica è delimitato da muratura, non risulta di pertinenza dell'unità immobiliare sub.9, come meglio rappresentato negli atti autorizzativi (variante 2), e come indicato anche nella scheda catastale, dove il sottotetto non agibile viene riportato come coerenza a individuazione dell'unità immobiliare sub.9.

L'ambiente ricavato in difformità si sviluppa in un bagno, con sanitari, piatto doccia, lavandino, lavanderia e un alto locale destinato a disimpegno/deposito.

Il locale sottotetto accorpato in difformità all'unità sub.9 dovrà essere oggetto di intervento di ripristino con rimozione degli arredi, sanitari e la ricostruzione del muro divisorio in conformità al "Permesso di Costruire 6069/2006 del 24/03/2009 prot. n.3035".

I lavori di ripristino si attestano in € 3.500,00, saranno evidenziati nel giudizio di conformità.

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni in legno con inseriti doppi vetri, le chiusure oscuranti in legno a scoparsa verso affaccio sulla via G.da Sovico, al piano 2° in scuri in legno tutti di colore marrone.

Al piano primo la porte finestre che dal bagno e soggiorno collegano al balcone hanno le grate di sicurezza.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente

La facciata esterna di colore chiaro, con fasce verticali in mattoncini di colore marrone

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde è costituita da travi principali e secondarie in legno con pacchetto coibente, tegole tipo coppo.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso.

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Caldaia Tradizionale a gas-metano esterna, autonoma e collocata in nicchia su parete esterna, ispezionabile dal terrazzo di proprietà al piano secondo.

La Caldaia è destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria

Lo smaltimento dei fumi è assicurato da canna fumaria sfociante oltre la copertura.

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano

Cronotermostato ambiente sui due piani

Terminali radiatori a parete in alluminio.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti al piano primo dei bagni sono in ceramica.

Al piano secondo pavimentazione in parquet. nella camera

IMPIANTO ELETTRICO

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

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice
4. Linea cucina

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta senza attivazione elettrica allacciata.

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 della sola predisposizione dell'impianto di condizionamento, soggiorno e camere.

L'abitazione è munita di video-citofono al piano primo e citofono al piano secondo.

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

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione, si sono riscontrate le seguenti problematiche:

Plafone soggiorno P.1° con evidente problematica di infiltrazione, che ha causato il distacco diffuso della vernice, da verificare impiantistica al momento dell'attivazione dell'uso se la perdita è risolta o ancora in essere.

Parete Camera P.1° adiacente al bagno, umidità o infiltrazione per eventuale perdita, verificare al momento dell'apertura delle utenze se la perdita è risolta o ancora presente.

Finestre al P.1° verso cortile interno, si notano macchie di umidità sulla parete in prossimità dei lati del davanzale, da verificare la tenuta all'acqua degli infissi.

Nelle pareti in prossimità delle travi di copertura si intravedono diverse colorazioni, approfondire un controllo se trattasi di mancanza di verniciatura o umidità dovuta alla tenuta all'acqua della copertura.

Il sistema di raccolta dell'acqua nel terrazzino al P.2°, non riesce a fare defluire l'acqua piovana mediante il bocchettone, che probabilmente sarà otturato, verificare prima di abitare l'immobile per evitare la possibile infiltrazione nella camera con pavimentazione in parquet.

impiantistica sufficiente.

Nella costruzione e nelle rifiniture sono stati utilizzati buoni materiali.

Le problematiche evidenziate influiranno sulla valutazione del bene in esecuzione

Da visura al catasto Energetico non risulta APE.



Balcone P.1°



Scala interna di accesso al P.2° (Sottotetto)



Camera P.2°



Terrazzino al P.2°



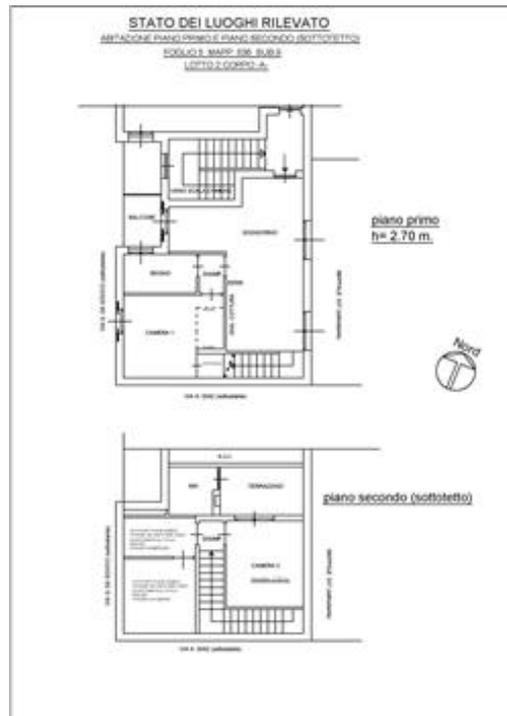
Ripostiglio con accesso da terrazzino

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 P.1° e P.2°	78,00	x	100 %	=	78,00
balcone Piano Primo	3,20	x	30 %	=	0,96
Terrazzino Piano Secondo	7,50	x	30 %	=	2,25
Ripostiglio con accesso indiretto	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	92,30				82,11



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: 12/05/2023

Fonte di informazione: CAMBIO CASA studio immobiliare

Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n. 2 Camere da letto, Bagno, Ripostiglio e Balcone

Indirizzo: via Giovanni da Sovico

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: Equipe Immobiliare

Descrizione: Soggiorno, Cucina, n.2 Camere da Letto, bagno

Indirizzo: via Vittorio Veneto, n.31 -Sovico-

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.630,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA Nova Milanese

Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n.2 Camere da Letto, n.2 Bagni e balcone

Indirizzo: via Giovanni da Sovico,n.35

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA Nova Milanese

Descrizione: Soggiorno/Angolo Cottura, n.2 Camere da Letto, Bagno su due livelli

Indirizzo: via Roma,n.16 -Sovico-

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 216.000,00 pari a 2.511,63 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE

Descrizione: Soggiorno.Cucina, n.3 Camere da Letto, n.3 Bagni e disimpegni. Attico

Indirizzo: via Giovanni da Sovico, n. 155

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 288.000,00 pari a 1.476,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O,M.I. (12/05/2023)

Domanda: Scarsa

Offerta: Esubero

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.150,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,11 x 1.700,00 = **139.587,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 139.587,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 139.587,00

BENI IN SOVICO VIA ARMANDO DIAZ 1

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

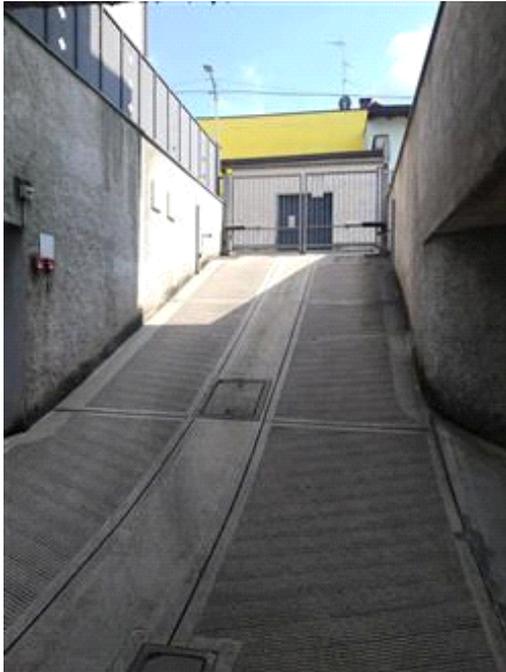
box singolo a SOVICO via Armando Diaz 1, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (Piano Primo Interrato), ha un'altezza interna di progetto 2.40 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 636 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 18, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz n.3 -Sovico (MB), piano: primo Interrato (S.1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto
Coerenze: Nord:altra unita' immobiliare- EST :zona manovra autorimessa- Sud: Terrapieno- Ovest : Terrapieno

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Vista Rampa comune accesso box



Box Foto 1



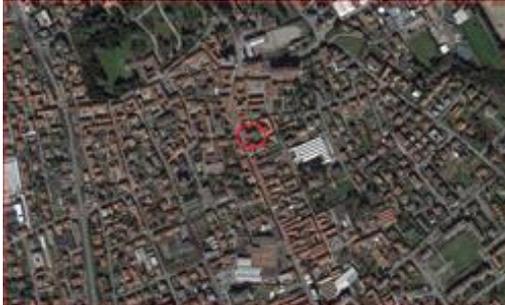
Box Foto 2



Box Foto 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albiate, Lissone, Macherio, 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: Dimora di campagna dei Visconti-La villa Giovia della Torre-Le 2 Chiese-Le Cascine Virginia, Greppi, Visconti, Canzi,.



Contesto Urbano



Vista aerea



Mappa



Ingresso Autorimessa



Vista dalla via G.da Sovico



Vista dalla via A. Diaz

SERVIZI

farmacie



municipio



negozi al dettaglio



centro sportivo



scuola elementare



scuola media inferiore



supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km

al di sopra della
media 

superstrada distante 1,00 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX

Box al piano seminterrato con accesso mediante cancello carraio dalla via Armando Diaz, n.3.

Rampa e corsello consentono l'ingresso e la manovra agevole per il parcheggio.

Basculante con apertura manuale.

Box pavimentato con cemento liscio.

L'autorimessa oggetto di esecuzione è individuata al catasto urbano del comune di Sovico (MB) al fg.5; mapp. n.636; sub.15. Cat. Catastale C/6, classe 2.

L'altezza netta del garage di progetto è di 2.40 m. nella realtà è 2.80 m.

La superficie lorda è di mq. 18, dotato di luce e presa elettrica attualmente non allacciata.

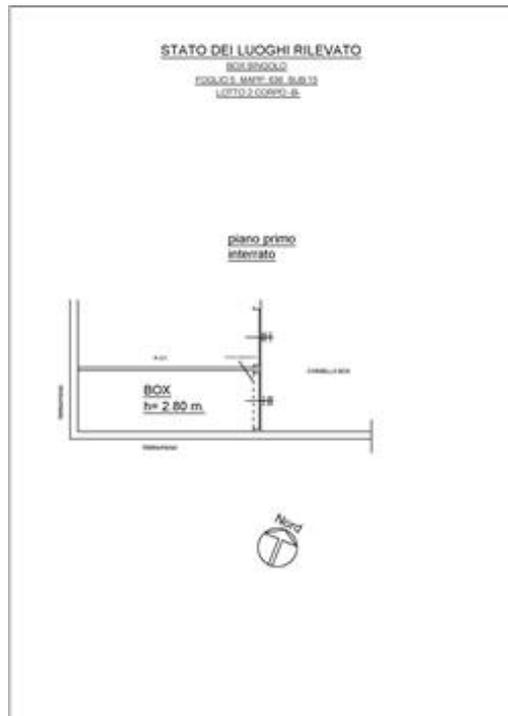
Lo stato dell'autorimessa è buono, ma si nota una formazione diffusa di salnitro sulla parete in mattoni di cemento, parete Sud verso terrapieno.

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
Box	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



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: 12/05/2023

Fonte di informazione: Rif. annuncio EK78747271

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Don Ettore Cazzaniga

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Equipe Immobiliare

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Sovico-Macherio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: Sweethome Group Immobiliare

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: Sovico-Macherio

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (12/05/2023)

Domanda: Scarsa

Offerta: Esubero

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	800,00	=	14.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 14.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.400,00
---	--------------------

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).

Per il calcolo del valore di mercato sono state analizzate e quantificate le sole superfici autorizzate dai procedimenti edilizi, non sono stati presi in considerazione gli spazi o locali ricavati in difformità ed oggetto di ripristini.

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, 2° semestre 2022 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Sovico (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra € 1.650,00 ed € 2.150,00.

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

€1.476,92 a un massimo di 2.511,63 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 **€ 1.700,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. 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.

BOX:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2022 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Sovico (MB) in zona con tipologia di parcheggi un valore compreso fra € 600,00 ed € 950,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su box ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di € 611,11 a un massimo di 937,50 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 **€ 800,00**.

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. 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 Sovico, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sovico, agenzie: Sovico, 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	82,11	0,00	139.587,00	139.587,00
B	box singolo	18,00	0,00	14.400,00	14.400,00

	153.987,00 €	153.987,00 €
--	---------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 148.587,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 22.288,05**

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: **€ 126.298,95**

data 26/05/2023

il tecnico incaricato
FILIPPO CANTELMO