



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 524/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BP MORTGAGES S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alberto Crivelli

CUSTODE:  
Dott.ssa Annalisa Laura Rattini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2022

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 524/2020

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a BUSNAGO Via Alessandro Manzoni 64, della superficie commerciale di **99,41** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.10.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 287 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni N. 64 Busnago (MB), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita Coerenze: Nord, est, ovest e sud Cortile comune di cui il mappale 411, ovest atrio scale comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

**A.1 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 288 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.64, piano: primo h.media 3.20 mt., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita Coerenze: Nord: cortile comune mapp. n. 419, est altra proprietà, sud altra u.i., ovest cortile comune.

La cantina/deposito risulta un unico vano senza divisione strutturale con u.i. distinta con il mapp. n. 288 sub.4. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto rilevato.L'intero edificio sviluppa n.2 piani fuori terra.Immobile costruito ante 1 settembre 1967

**A.2 altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 414 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.64, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita Coerenze: mapp. 631,mapp. 415, altra proprietà, mapp. 419 cortile comune, mapp. 545 altra proprietà  
Terreno non allineato in banca dati del catasto, attualmente senza rendita."FU" Fabbricato Urbano da accertare, l'agenzia attribuendo questa qualità ritiene che lo stesso sia da unire all'urbano.

**B**

**box singolo** a BUSNAGO Via Alessandro Manzoni 64, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.15 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 416 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 02, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n,64 Busnago (MB), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita Coerenze: nord e ovest cortile comune, sud altra unità u.i., est altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,41 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,74 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.790,50
Data della valutazione:	06/10/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile attualmente risulta occupato dal debitore, come indicato nel verbale eseguito a cura del Custode nominato .

## 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 09/11/2004 a firma di Notaio Giampiero Fabiano ai nn. 37088/18299 di repertorio, iscritta il 18/11/2004 a Milano 2 ai nn. 39108/166355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 19/11/2020 ai nn. 131552/83876 ,limitatamente ai beni indicati "ist. n.6 dep. PCT del 07/07/2021)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/10/2020 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 5498 di repertorio, trascritta il 19/11/2020 a Milano 2 ai nn. 83876/131552, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo Cautelare.

La formalità è riferita solamente a grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 19/11/2020 ai nn. 131552/83876 ,limitatamente ai beni indicati "ist. n.6 dep. PCT del 07/07/2021)

pignoramento, stipulata il 16/07/2021 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 6 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

ANNOTAZIONE presentata il 04/11/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 20881 Registro generale n. 156051 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il lotto oggetto di esecuzione non ha amministratore condominiale, non è costituito condominio, La manutenzione delle parti comuni è di competenza dei proprietari delle unità immobiliari.

## 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 1/2 ognuno, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2004), con atto stipulato il 09/03/2004 a firma di Notaio Fabiano ai nn. 37087/18298 di repertorio, trascritto il 18/11/2004 a Milano 2 ai nn. 87308/166354.

Il titolo è riferito solamente a grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

Il giudice dell'esecuzione ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 19/11/2020 ai nn. 131552/83876 ,limitatamente ai beni indicati come dettagliato nell'istanza n.6 dep. PCT del 07/07/2021)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal

28/11/1991 fino al 29/12/1998), con atto stipulato il 28/11/1991 a firma di Notaio Benincori Alberto ai nn. 6168/1489 di repertorio, trascritto il 20/12/1991 a Milano 2 ai nn. 72319/99504

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, scrittura privata (dal 29/12/1998 fino al 09/11/2004), con atto stipulato il 29/11/1998 a firma di Notaio Benincori Alberto ai nn. 10081 di repertorio, trascritto il 19/01/1999 a Milano 2 ai nn. 3681/4673

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **18/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 31/01/1994 con il n. 612 di protocollo, rilasciata il 21/03/2004, agibilità del 26/01/1996.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento.

La richiesta per l'accesso agli atti è stata particolarmente approfondita. Si è svolta in due richieste la pratica edilizia 18/94 ha comportato una diversa distribuzione dei locali e una modifica al serramento. L'edificazione dell'edificio nel quale è collocata l'abitazione oggetto di esecuzione risulta costruita ante 1967, molto probabilmente anche la Cantina/Deposito, come anche indicato in atto a cura del Notaio rogante, Una pratica richiesta non è stata messa nella disponibilità, in quanto il funzionario comunale comunicava non posizionata nell'archivio nel posto nel quale doveva trovarsi.

Licenza Edilizia N. **229/1975**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n. 2 box prefabbricati in parte su fascia di rispetto della strada Prov, Monza -Trezzo, presentata il 09/08/1975 con il n. 391 di protocollo, rilasciata il 08/10/1975.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione di n. 2 box prefabbricati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

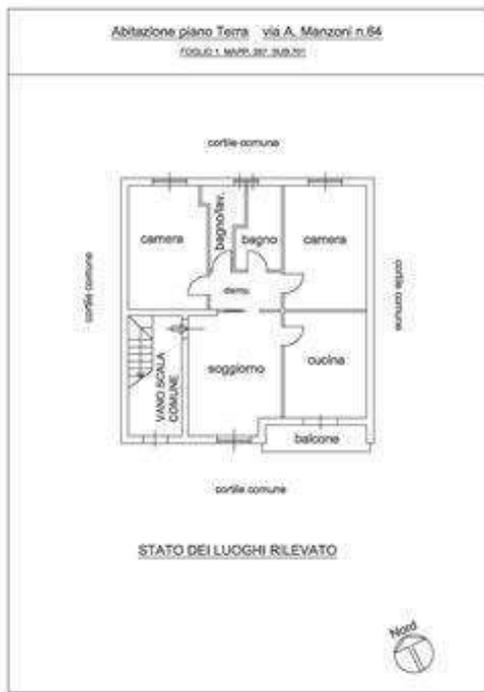
PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera PGT 2019 Delibera di consiglio comunale n. 5 del 31/01/2019 "adozione del nuovo documento di piano e della variante del piano dei servizi e del piano delle regole quali atti costituenti il piano di governo del territorio (PGT)";, l'immobile ricade in zona TUC\_B2 Tessuto residenziale di completamento a media densità (art. 4.2). Si evidenzia che il Terreno di proprietà, oggetto di esecuzione, individuato al catasto con il foglio 1 e mappale 414, risulta completamente inserito nella fascia di rispetto viabilità come meglio evidenziato nella Carta del Piano delle Regole quadrante nord. (Tavola PR.02.1). Lo stesso box oggetto di esecuzione, individuato al catasto con il foglio 1 e mappale 416, risulta in fascia di rispetto viabilità, come meglio evidenziato nella Carta del Piano delle Regole quadrante nord. (Tavola PR.02.1). Nella richiesta Licenza Edilizia n.229/75, relativa alla costruzione del Box era già indicato in fascia di rispetto, con la precisazione dell'allora dichiarante, che si impegnava mediante convenzione con il Comune di Busnago a rimuovere i n. 2 box autorizzati, nel caso di motivi di pubblica utilità. Per la precisione si fa notare che anche parte del cortile comune rientra in fascia di rispetto viabilità.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

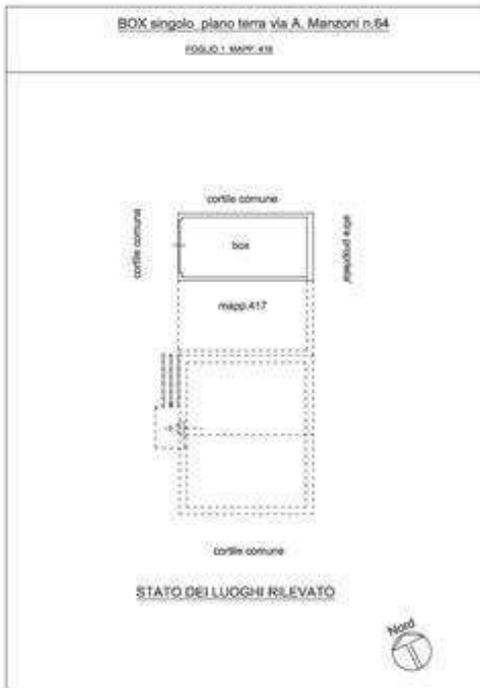


Stato di Fatto

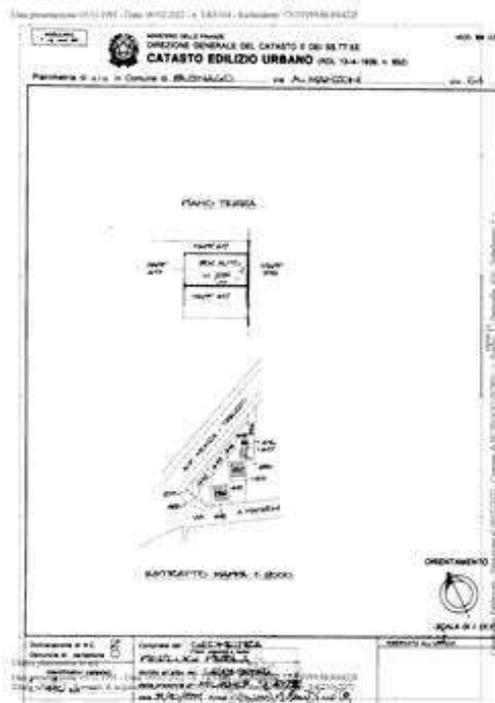


Stato Autorizzato

(normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato

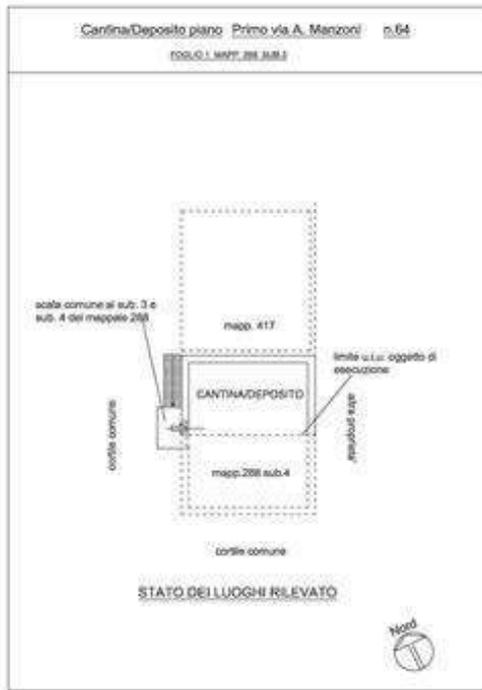


*Stato Autorizzato (estratto P.E. N.229/75)*

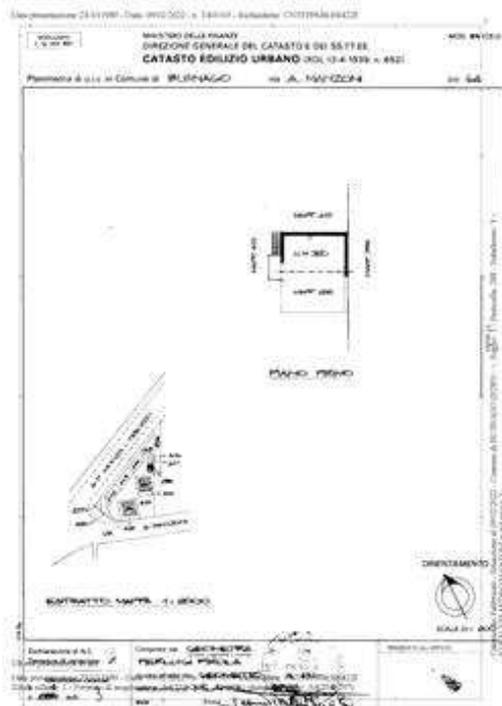
(normativa di riferimento: Testo unico D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Da richiesta degli atti di fabbrica messi nella disponibilità del CTU, una pratica non mi è stata messa visione. Si è effettuato due accessi, ma per motivi di archiviazione alcune pratiche nel comune di Busnago non sono disponibili. Dalle ricerche effettuate, la Licenza Edilizia 285/62 autorizzava l'edificio gemello nello stesso lotto, dagli elaborati grafici si desume che nel 1962 già era esistente sia il fabbricato nel quale insiste l'abitazione e sia il Deposito/cantina. Pertanto essendo opere ante il 1 settembre 1967, si prende la scheda catastale come titolo abilitativo autorizzato. Il CTU, declina ogni responsabilità se successivamente all'accesso agli atti possano emergere informazioni o pratiche non messe nella disponibilità per la visione.



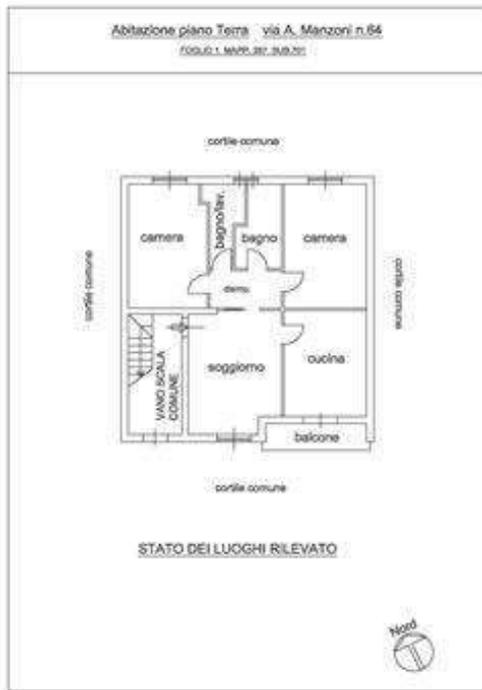
Stato di Fatto



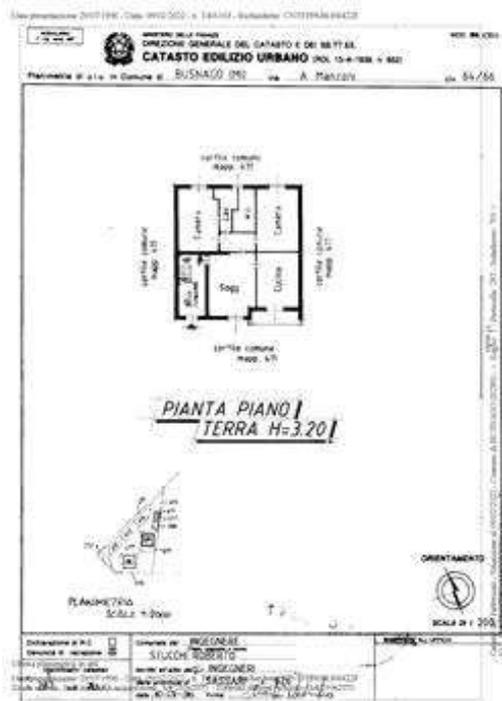
Stato Autorizzato Ante 1 settembre 1967

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)  
L'immobile risulta **conforme**.

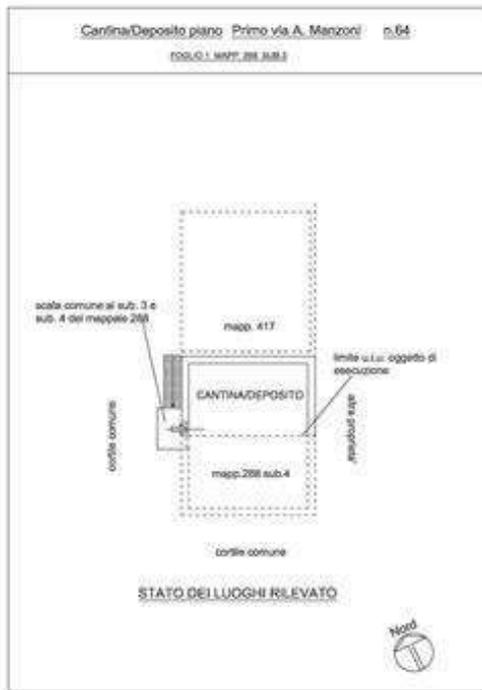


Stato di Fatto

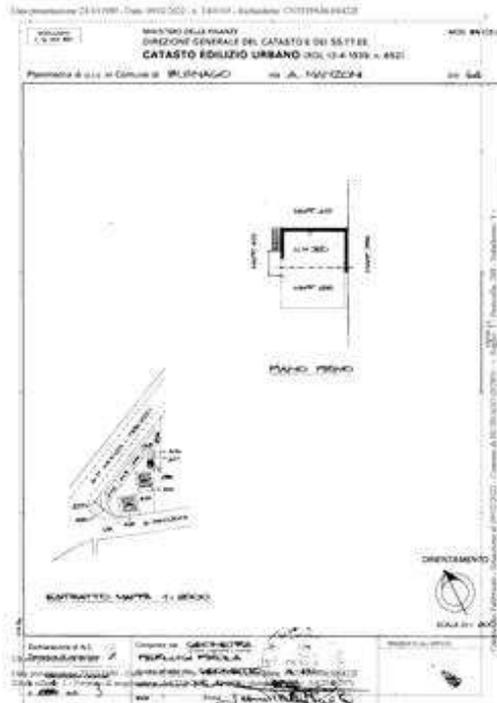


Stato Autorizzato

(normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)  
L'immobile risulta **conforme**.

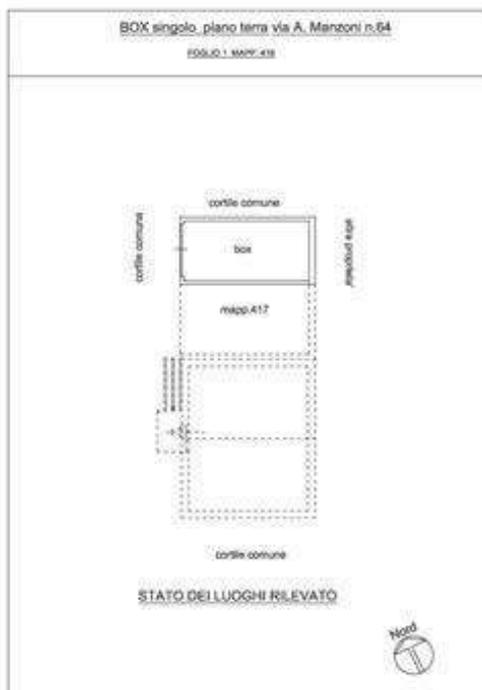


Stato di Fatto

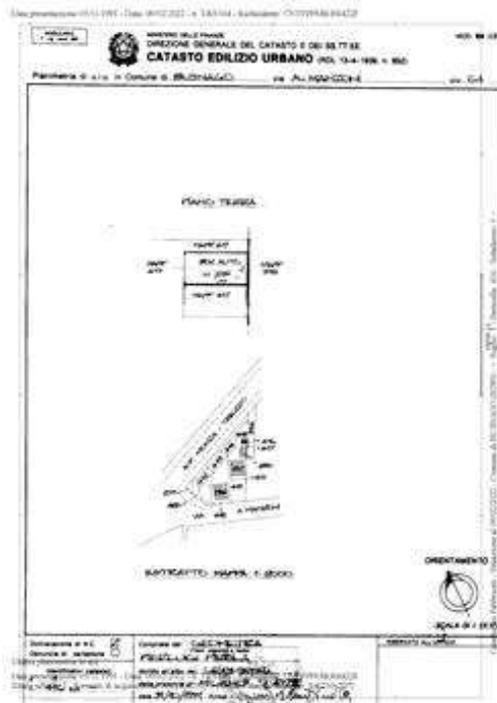


Stato Autorizzato

(normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)  
L'immobile risulta **conforme**.



Stato di Fatto



Stato Autorizzato

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Terreno indicato in visura catastale in "FU DI ACCERTAMENTO" (normativa di riferimento: Catastale applicazione Circolare A.E. N.2/E del 2016)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Collegamento terreno dal catasto terreni all'urbano come pertinenza: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a Terreno.

Terreno non allineato in banca attualmente senza rendita. "FU" Fabbricato Urbano da Accertare, l'Agenzia attribuendo questa qualità ritiene che lo stesso sia da unire all'urbano

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSNAGO VIA ALESSANDRO MANZONI 64

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSNAGO Via Alessandro Manzoni 64, della superficie commerciale di **99,41** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.10.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 287 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni N. 64 Busnago (MB), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita Coerenze: Nord, est, ovest e sud Cortile comune di cui il mappale 411, ovest atrio scale comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.



*ingresso*



*soggiorno*



*cucina*



*camera 1*



*camera 2*



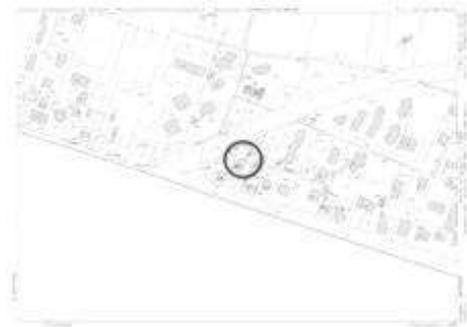
*Disimpegno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Contesto Urbano*



*Individuazione in Mappa*



Vista aerea



Vista abitazione dalla via A. Manzoni



Box e Deposito



area di proprieta'

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO –A-

APPARTAMENTO –CANTINA/DEPOSITO-AREA DI PROPRIETA’

INDICAZIONI GENERALI SULL’ UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Al compendio immobiliare situato nel comune di Busnago, si accede dalla via Alessandro Manzoni n.64, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nel quale è intervenuta istanza di riduzione parziale del pignoramento è composto:

- Abitazione al p. terra all’interno di un corpo di fabbrica, che si sviluppa in altezza con due piani fuori terra, p. terra e primo a destinazione Residenziale.
- La Cantina/Deposito situata a poca distanza dall’abitazione al primo piano, raggiungibile da cortile comune, si accede mediante una scala esterna in quanto inserita in un corpo di fabbrica di n.2 piani fuori terra.
- Area di proprietà insistente su area di rispetto viabilità, ed attualmente risultante in fase di accertamento al catasto, anch’essa raggiungibile da cortile comune, è nelle immediate vicinanze dell’abitazione.

ABITAZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è situato in un edificio residenziale derivante da una costruzione edificata ante 1967, si è intervenuto successivamente con richiesta di conc. Edilizia 18/94.

La conc. Edilizia 18/94 ha permesso di eseguire lavori di manutenzione straordinaria, attualmente lo stato di fatto dei luoghi dell’abitazione rispetta quanto indicato e depositato presso gli uffici comunali e catastali, in conformità con la P.E. 18/94.

L'abitazione al piano terra è individuata al catasto urbano al fg.1; mapp. n.287; sub.701.

Confini: Nord, est, ovest e sud Cortile comune di cui il mappale 411, ovest atrio scale comune.

Dall’ atrio del vano scala si accede all’abitazione, costituita da un ampio locale con funzione Soggiorno, ampia cucina con porta finestra dal quale si accede ad un balcone, n.2 camere, un bagno principale e un secondo bagno/lavanderia, accessibili da disimpegno.

L’abitazione ha un’area esterna di proprietà, la suddetta area è individuata al catasto urbano al fg. 1; mapp. n.414. L’area è indicata al catasto come “FU (fabbricato urbano)” in fase di accertamento.

L'appartamento oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.10 mt.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Serramenti con telaio in legno di abete con inseriti doppi vetri, le chiusure oscuranti sono avvolgibili in PVC di colore grigio chiaro.

La porta di ingresso è del tipo blindata, le porte interne sono il legno con inserti in vetro opaco, la porta dal soggiorno al disimpegno è scomparsa.

STRUTTURE

Le murature esterne sono molto probabilmente mattoni pieni.

Solaio in latero-cemento, strutture in elevazione in pilastri in calcestruzzo armato.

IMPIANTO TERMICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

- Caldaia Autonoma standard del tipo combinato destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua sanitaria
- Generatore posizionato su parete in cucina.

- Lo smaltimento dei fumi è assicurato da canna fumaria sfociante oltre la copertura.
- Il combustibile utilizzato è il gas-Metano
- Cronotermostato ambiente
- Radiatori in ghisa.

L'impianto di riscaldamento attualmente non è funzionante, è stato sostituito da n.2 stufe a Pallet, posizionate nel soggiorno e disimpegno, di cui solo una funzionante. Non sono stati messi nella disponibilità del CTU le dichiarazioni di conformità dei generatori, si ritiene e si segnala un urgente verifica da parte di tecnico autorizzato che certifichi la conformità dei cambiamenti impiantistici.

#### IMPIANTO ELETTRICO

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

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

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta collegata alla corrente elettrica.

Non è stata messa nella disponibilità del CTU la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

#### ALTRE DOTAZIONI

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

L'abitazione è munita di citofono.

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, si nota che è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria negli anni passati, con sostituzione infissi, porte interne, creazione di abbassamenti nel disimpegno e nel soggiorno.

Da un'ispezione visiva del fabbricato internamente e esternamente si notano degli ammaloramenti dell'intonaco della parete Nord interna all'abitazione e su tutte le pareti esterne del fabbricato. Si potrebbe configurare una diffusa umidità di risalita sulle pareti, si segnala in quanto potrebbe nascondere un vizio occulto non rilevabile da un'analisi visiva e senza un'ispezione invasiva.

Tutti gli impianti andranno comunque verificati prima dell'eventuale utilizzazione da tecnico/impiantista abilitato.

Le indicazioni dello stato di conservazione influiranno sulla valutazione finale del bene oggetto di valutazione.

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELLA CANTINA/DEPOSITO

Cantina/Deposito al piano Primo è individuata al catasto urbano al fg.1; mapp. n.288; sub.3.

Confini: Nord cortile comune mapp. 419, est altra proprietà, sud altra u.i., ovest cortile comune.

La cantina/Deposito di pertinenza dell'abitazione, risulta in uno stato di conservazione scarso, l'accesso risulta assicurato da una scala in comproprietà, in ferro battuto e molto ripida.

La scala e il pianerottolo in ferro battuto hanno bisogno di un intervento di risanamento o la sua totale sostituzione, in quanto la struttura è stata sopraffatta dalla ruggine, con il conseguente indebolimento della stessa. Prima di utilizzarla va messa in sicurezza.

Le indicazioni dello stato di conservazione influiranno sulla valutazione finale del bene oggetto di valutazione.

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA'

Area di proprietà è individuata al catasto al fg.1; mapp. n.414.

Confini: mapp. 631, mapp.415 altra proprietà, mapp. 419 cortile comune, mapp.545 altra proprietà.

L'area come già indicato in premessa risulta in fascia di rispetto viabilità, lo stato è di completo abbandono, le sterpaglie hanno completamente preso il sopravvento, il tutto come meglio evidenziato nelle foto allegate alla perizia.

Le indicazioni dello stato di conservazione influiranno sulla valutazione finale del bene oggetto di valutazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* TELAIO realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★★★

*infissi interni:* Porte interne realizzati in legno e vetro

nella media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in realizzata in ceramica

nella media ★★★★★★★★★★

*plafoni:* realizzati in A civile

nella media ★★★★★★★★★★

*portone di ingresso:* Porta blindata realizzato in acciaio e pannelli in legno. , gli accessori presenti sono: maniglie e serrature

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220 V. Quadro generale

★★★★★★★★★★★★

*citofonico:* Citofono

nella media ★★★★★★★★★★

*termico:* Impianto Autonomo con alimentazione in Gas-Metano i diffusori sono in Radiatori in Ghisa. Non funzionante,attualmente il riscaldamento è assicurato da stufa a Pallet.

nella media ★★★★★★★★★★



bagno 1



bagno 2



*balcone*

CLASSE ENERGETICA:



[258,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

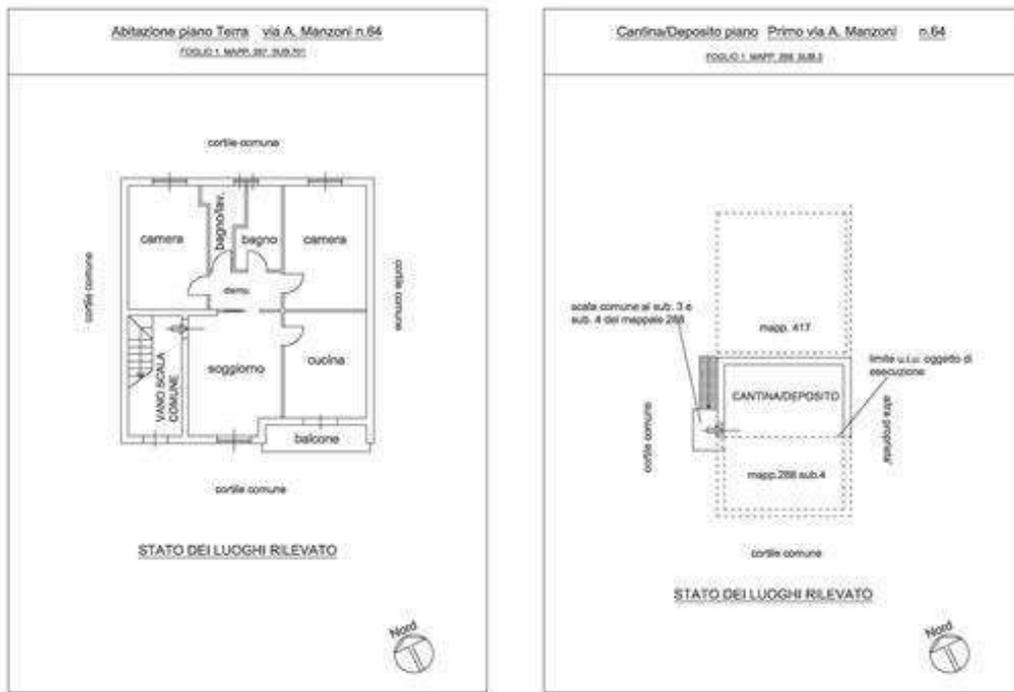
Certificazione APE N. 108051-000067/13 registrata in data 28/05/2013

CONSISTENZA:

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

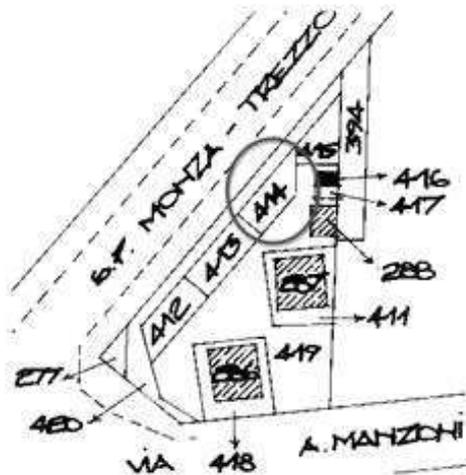
Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Appartamento	98,00	x	100 %	=	98,00
Balcone	4,70	x	30 %	=	1,41
<b>Totale:</b>	<b>102,70</b>				<b>99,41</b>



Abitazione

Cantina/Deposito



Area di proprietà in fase di accertamento in fascia di rispetto Viabilità

**ACCESSORI:**

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 288 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.64, piano: primo h.media 3.20 mt., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: Nord: cortile comune mapp. n. 419, est altra proprietà, sud altra u.i., ovest cortile comune.

La cantina/deposito risulta un unico vano senza divisione strutturale con u.i. distinta con il mapp. n. 288 sub.4. Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato di fatto

rilevato. L'intero edificio sviluppa n.2 piani fuori terra. Immobile costruito ante 1 settembre 1967

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito/Cantina	18,00	x	25 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>4,50</b>



*Deposito/Cantina*



*Deposito/Cantina*



*Accesso Deposito/Cantina*

**altro terreno.**

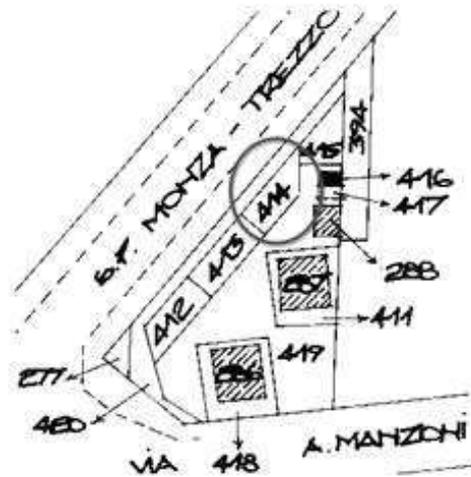
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 414 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n.64, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita Coerenze: mapp. 631,mapp. 415, altra proprietà, mapp. 419 cortile comune, mapp. 545 altra proprietà  
 Terreno non allineato in banca dati del catasto, attualmente senza rendita."FU" Fabbricato Urbano da accertare, l'agenzia attribuendo questa qualità ritiene che lo stesso sia da unire all'urbano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in fase di accertamento	98,00	x	10 %	=	9,80
Terreno in fase di accertamento (sup. eccedente)	22,00	x	2 %	=	0,44
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>10,24</b>



Area di Proprietà



Area di Pertinenza

**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: 18/08/2022

Fonte di informazione: Studio Dama S.R.L.

Descrizione: Bilocale n. 2 Camere, servizi e angolo cottura + box

Indirizzo: Via Santa Chiara

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 1.648,65 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Bilocale n.2 camere, servizi e cucina a vista con ampio giardino+ box doppio

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 2.145,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: Metro quadrato immobiliare

Descrizione: Trilocale, servizi, cucina a vista compreso box

Indirizzo: via Ripamonti

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Trilocale n.2 camere, servizi, cucina, soggiorno e balcone

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 173.000,00 pari a 1.922,22 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (18/08/2022)

Domanda: Scarse

Offerta: In Esubero

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazione di tipo economico Normale.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le consistenze commerciali sono state desunte dalla valutazione delle visure, planimetrie catastali se coerenti con lo stato dei luoghi. Inoltre si è effettuato rilievo metrico di verifica.

Si è valutato l'immobile con il metodo comparativo, che si basa sul confronto fra il bene esecutato e altri beni comparabili, recentemente compravenduti o offerti sullo stesso mercato.

Sono stati applicati dei correttivi di valutazione applicando opportuni coefficienti di riduzione in base alla destinazione.

È stata applicata la riduzione del 15% sul valore determinata dal Tribunale di Monza

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,41	x	1.200,00	=	<b>119.292,00</b>
Valore superficie accessori:	14,74	x	1.200,00	=	<b>17.688,00</b>
					<b>136.980,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 136.980,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 136.980,00</b>

BENI IN BUSNAGO VIA ALESSANDRO MANZONI 64

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BUSNAGO Via Alessandro Manzoni 64, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.15 mt..

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 416 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 02, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n,64 Busnago (MB), piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita Coerenze: nord e ovest cortile comune, sud altra unità u.i., est altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Bergamo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Contesto Urbano*



*Individuazione in Mappa*



*Vista aerea*



*Vista abitazione dalla via A. Manzoni*



Box e Deposito



area di proprieta'

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

buono ★★★★★★★★★★

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:

mediocre ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA CORPO -B-

BOX

INDICAZIONI GENERALI:

Il box è situato nel comune di Busnago, si accede dalla via Alessandro Manzoni n.64, mediante cancello carraio.

Box singolo al piano Terra è individuato al catasto urbano al fg.1; mapp. n.416.

Confini: nord e ovest cortile comune, sud altra u.i., est altra proprietà.

La costruzione del box è stata autorizzata con P.E. n.229/75, fu autorizzata come struttura removibile del tipo prefabbricato.

La proprietà, come meglio indicato negli atti di fabbrica stipulava convenzione con il comune di Busnago, in quanto il box sarebbe insistito su area di rispetto viabilità, quindi in caso di richiesta da parte dell'ente comunale per utilità pubblica, si potrebbe avere la rimozione del box.

Il box è in uno stato precario di manutenzione, la basculante non è stata possibile aprirla in quanto completamente incastrata nelle guide, attualmente non viene usato.

Si ritiene di potere eseguire comunque la valutazione, viste le condizioni del box, utilizzando le informazioni degli atti comunali, catastali e rilievo metrico e fotografico eseguito in fase di sopralluogo.

Le dimensioni limitate del box ne consentono l'utilizzo al ricovero di moto e auto di piccole dimensioni.

Le indicazioni dello stato di conservazione influiranno sulla valutazione finale del bene oggetto di valutazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: Basculante realizzati in ferro

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



*Box*



*foto di insieme*



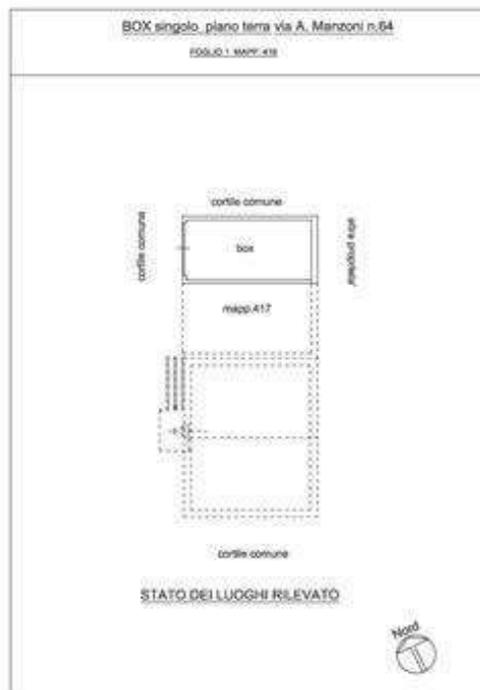
*Ingresso Carraio*

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 singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



Planimetria stato di fatto rilevato

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022

Fonte di informazione: Centro Aste

Descrizione: Box

Indirizzo: VIA Montecompatri

Superfici principali e secondarie: 28

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 589,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2022  
 Fonte di informazione: Immobiliare DUEA  
 Descrizione: Box  
 Indirizzo: Via Libertà  
 Superfici principali e secondarie: 15  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (18/08/2022)  
 Domanda: Scarsa  
 Offerta: In Esubero  
 Valore minimo: 950,00  
 Valore massimo: 1.050,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Box: Dopo approfondimenti e valutazione sui box in vendita nelle vicinanze della zona e limitrofe, in considerazione dello stato del box e del vincolo urbanistico di cui è oggetto.

Si ritiene congruo applicare una stima di €/mq. 350,00. La valutazione del BOX corpo -B- viene eseguita a corpo si valuta il bene in €4.550,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Busnago, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busnago, agenzie: Busnago, osservatori del

mercato immobiliare Listino CAAM Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM, osservatorio mercato immobiliare ed agenzie immobiliari locali.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>4.550,00</b>
-----------------	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 4.550,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 4.550,00</b>

**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.

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2021 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Busnago (MB) in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra € 950,00 ed € 1.150,00, inoltre si sono valutati gli annunci immobiliari di abitazioni delle zone limitrofe, che risultano più alte in quanto di recente costruzione,.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, e quanto evidenziato nella descrizione dettagliata si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad €. 1.200,00. 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 delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Busnago, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Busnago, agenzie: Busnago, ed inoltre: Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Busnago, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Busnago, agenzie della zona, ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore.

#### 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	99,41	14,74	136.980,00	136.980,00
B	box singolo	13,00	0,00	4.550,00	4.550,00
				<b>141.530,00 €</b>	<b>141.530,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.930,00**

#### 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: **€. 21.139,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 119.790,50</b>

data 06/10/2022

il tecnico incaricato  
FILIPPO CANTELMO