



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

2WORLDS S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA RIZZOTTO

CUSTODE:

AVV.TO GIULIA BESTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. VIRGINIO SOMASCHINI

CF:SMSVGN71C16D286Z

con studio in DESIO (MB) via per Cesano 9

telefono: 0362306223

fax: 0362306223

email: vsomaschini@tiscali.it

PEC: virginio.somaschini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Unità a magazzino e vendita ortofrutta** a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **177,40** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terreno di fabbricato isolato destinata a magazzino agricolo e vendita prodotti agricoli composta da locale espositivo e di deposito con accesso diretto dal cortile, bagno, disimpegno e cella frigorifera ospitata nel corpo di fabbrica. Completa l'unità una porzione esterna scoperta circa 244 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.25m..Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 324 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 152 mq, rendita 525,96 Euro, indirizzo catastale: VIA PER BOVISIO SC DESIO - INDIRIZZO REALE CORRETTO : VIA FERRAVILLA 140, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: area urbana di cui al fg.19 map.324 sub701, proprietà di terzi, via Ferravilla, area urbana di cui al fg.19 map.324 sub701
sui documenti catastali la via Edoardo Ferravilla è erroneamente denominata via Per Bovisio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

B **appartamento** a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **116,85** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo di fabbricato isolato composto da soggiorno, locale cottura, due camere da letto e doppi servizi. Vi si accede con scala aperta ma coperta posta sul retro; è presente un terrazzo che costituisce la copertura piana del sottostante magazzino e un balcone verso il fronte strada e un altro balcone verso est. Il terrazzo ha guaina bituminosa a vista priva di protezioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 324 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: VIA PER BOVISIO snc DESIO - INDIRIZZO REALE VIA FERRAVILLA 140, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: vuoto area urbana di cui al sub.701, vuoto su sub.1, vuoto su area urbana di cui al sub.701

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

C **area urbana** a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **1.236,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di area scoperta esterna con accesso diretto dalla pubblica via Ferravilla, con buona

visibilità e parzialmente recintata e parzialmente pavimentata che costituisce area cortilizia a servizio del magazzino adiacente e dell'intera attività agricola

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 324 sub. 701 (catasto fabbricati), consistenza 1236 mq, indirizzo catastale: VIA PER BOVISIO 140 DESIO - indirizzo corretto sul posto via Ferravilla 140 Desio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: map445, altra proprietà, cortile di cui al map.324 sub.1, via Ferravilla, altra proprietà
l'area urbana deriva dalla soppressione di cui al precedente sub2

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

D terreno agricolo a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **5.225,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno agricolo al momento del sopralluogo destinato alla coltivazione di ortaggi. Il terreno è posto in prossimità al fabbricato che ospita al piano terra il deposito e rivendita di prodotti agricoli e il soprastante appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 445 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ORTO, superficie 5225, reddito agrario 14,84 € reddito dominicale 53,97 € indirizzo catastale: Via Ferravilla 140 Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALI 437,446,328,49, 324,299,298

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

E terreno agricolo a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **549,00** mq per la quota di:

- 7/32 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/32 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una striscia di terreno agricolo di conformazione rettangolare che di fatto costituisce percorso di accesso ai fondi confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 298 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ORTO, superficie 594, reddito agrario 1,69 € reddito dominicale 6,14 € indirizzo catastale: , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 297, map437,map445, map299,map.43, pubblica via Dei Boschi
si accede dalla pubblica via Dei Boschi - Desio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.304,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 402.446,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 342.079,84

trova:

Data della valutazione:

28/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Presso gli immobili in oggetto si svolge l'attività di una azienda agricola
Si segnalano i vincoli legati dalla destinazione agricola degli immobili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala atto unilaterale di obbligo edilizio del 16.11.2007 n.rep.93757/11247 notaio Cimmino Antonio di Desio trascritto il 06/12/2007 ai nn. 183236/96449 a favore del Comune di Desio, la quota dell'intero degli immobili di cui al fg.19 map.232 (da cui deriva la particella 438) e la particella 324 . Si riporta quanto identificato nel quadro D: I signori Casa Angelo e Cannarozzo Francesca hanno dichiarato di assoggettare con il trascrivendo atto a vincolo non aedificandi la superficie pari a mq.8.971,83 corrispondente alla intera superficie fondiaria del lotto di proprietà sita in Comune di Desio identificata nel catasto terreni del lotto comune alle particelle 323 e 324. I signori Casa Angelo e Cannarozzo Francesca si impegnano inoltre al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Si segnala inoltre che la particella 438 del fg.19 a seguito di frazionamento del 30.07.2019 è stata soppressa e ha originato le particelle 445 e 446.

Si segnala che l'ente urbano particella 324 sub2 del fg19 catasto fabbricati è stata soppressa e ha originato la particella 324 sub701

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Agenzia entrate Milano 2 ISCRIZIONE del 18/03/2010 - Reg. Particolare 7210 Registro Generale 34006 Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO Repertorio 98332/13151 del 24/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 620.000,00.

Importo capitale: 310.000,00.

La formalità è riferita solamente a fg.19 map.324 sub1, fg.19 map.324 sub2, fg.19 map 323, fg.19 map.298.

Si noti che il mappale 323 risulta soppresso, come pure il map.324 sub.2

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare 26392 Registro Generale 142363

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11106/6817 del 22/11/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO .

Importo ipoteca: 63.624,34.

Importo capitale: 31.812,17.

La formalità è riferita solamente a fg.19 map.324 sub1, fg.19 map.324 sub702, fg.19 map 438.

Si noti che i mappali 438 e 298 risultano soppressi, come pure il map.324 sub.2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 19/03/2021 - Registro Particolare 25039 Registro Generale 37376, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 1042 del 17/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a fg.19 map.324 sub1, sub2, sub.701,sub 702, fg.19 map.298, fg.19 map 438 e 298.

Si noti che i mappali 438 e 298 risultano soppressi, come pure il map.324 sub.2

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 82536 Registro Generale 121044 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 3038 del 24/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a fg19 map 445

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si segnalano i vincoli legati dalla destinazione agricola degli immobili. Si segnala la presenza di un elettrodotto Enel tratta Cesano Maderno Desio, cavi aerei su traliccio, nonchè traliccio a terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/32 ciascuno, in forza di atto compravendita, con atto stipulato il 20/10/2000 a firma di notaio SCHETTINO Seregno ai nn. 61421 - raccolta 9534 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al fg.19 map.298.

Con ISTRUMENTO del 08/02/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/03/2017 Repertorio n.: 59487 Rogante: DELLA RATTA RINALDI ALBER Sede: CUSANO MILANINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18318.2/2017) è stata alienata una quota della proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto compravendita, con atto stipulato il 20/10/2000 a firma di notaio SCHETTINO Seregno ai nn. 61421 - raccolta 9534 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno di cui al fg.19 map.445,.

Il terreno di cui al fg.19 map.445 deriva da una serie di frazionamenti del map 296 oggetto del suddetto atto di compravendita immobiliare, come da visura storica in allegato; parte dell'originario mappale è stato compravenduto a terzi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala atto unilaterale di obbligo edilizio del 16.11.2007 n.rep.93757/11247 notaio Cimmino Antonio di Desio trascritto il 06/12/2007 ai nn. 183236/96449 a favore del Comune di Desio, la quota dell'intero degli immobili di cui al fg.19 map.232 (da cui deriva la particella 438) e la particella 324 . Si riporta quanto identificato nel quadro D: I signori Casa Angelo e Cannarozzo Francesca hanno dichiarato di assoggettare con il trascrivendo atto a vincolo non aedificandi la superficie pari a mq.8.971,83 corrispondente alla intera superficie fondiaria del lotto di proprietà sita in Comune di Desio identificata nel catasto terreni del lotto comune alle particelle 323 e 324. I signori Casa Angelo e Cannarozzo Francesca si impegnano inoltre al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività **N. DIA PROT.2234/33/207 del 23/01/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio agricolo .

Il titolo è riferito solamente a deposito al piano terra di cui al fg.19 map.324 sub.1.

Variante 8060/112/805 del 12.03.2003 - Agibilità rilasciata il 16.10.2003 prot.18887/36/ag/1901

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. DIA 31797/255 del 14/09/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRALZO EDIFICIO AGRICOLO CON FORMAZIONE APPARTAMENTO AD USO DEL COLTIVATORE.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO fg.19 map.324 sub702.

Variante dia 23516/215 del 29/06/2010 - Agibilità p.43146 rif.36019/60/ag del 20.12.2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si noti che il comune ha attribuito il civico 140 di via Edoardo Ferravilla come correttamente risulta sul posto, mentre nei documenti catastali è indicata la via Per Bovisio snc

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a magazzino al pt di cui al fg19 map.324 sub1.

Il magazzino è legato alla attività agricola

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato non sono state realizzate le falde inclinate di copertura del corpo di fabbrica a nord con conseguente ampliamento della copertura piana a terrazzo - non sono state realizzate le falde inclinate sulle gronde perimetrali a livello della soletta di copertura del piano terra; piccole differenza tramezzi interni cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e sanzioni: €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano 1 - fg.19 map. 324 sub 702.

L'appartamento è legato all'attività agricola

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti recinzioni interne e baracche precarie per ricovero animali e attrezzi non autorizzate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e rimozione dei manufatti

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di demolizione e smaltimento degli immobili abusivi: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a aree esterne : fg.19 map324 sub.701 e map.445

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a magazzino al pt di cui al fg19 map.324 sub1

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano 1 - fg.19 map. 324 sub 702

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140

UNITÀ A MAGAZZINO E VENDITA ORTOFRUTTA

DI CUI AL PUNTO A

Unità a magazzino e vendita ortofrutta a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **177,40** mq per la quota di:

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

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terreno di fabbricato isolato destinata a magazzino agricolo e vendita prodotti agricoli composta da locale espositivo e di deposito con accesso diretto dal cortile, bagno, disimpegno e cella frigorifera ospitata nel corpo di fabbrica. Completa l'unità una porzione esterna scoperta circa 244 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.25m..Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 324 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 152 mq, rendita 525,96 Euro, indirizzo catastale: VIA PER BOVISIO SC DESIO - INDIRIZZO REALE CORRETTO : VIA FERRAVILLA 140, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: area urbana di cui al fg.19 map.324 sub701, proprietà di terzi, via Ferravilla, area urbana di cui al fg.19 map.324 sub701
sui documenti catastali la via Edoardo Ferravilla è erroneamente denominata via Per Bovisio

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MONZA - MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

ferrovia distante 3,5 km



aeroporto distante 25Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della
media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terreno di fabbricato isolato destinata a magazzino agricolo e vendita prodotti agricoli composta da locale espositivo e di deposito con accesso diretto dal cortile, bagno, disimpegno e cella frigorifera ospitata nel corpo di fabbrica. Completa l'unità una porzione esterna scoperta circa 244 mq. La parete perimetrale è in blocchi di cls a vista, i serramenti sono in alluminio preverniciato e l'ambinete vendita è comodamente accessibile e luminoso. Gli impianti elettrici sono dotati di certificato di conformità. La pavimentazione è in cemento liscio tipo industriale e le pareti interne sono intonacate o rivestite in ceramica nei servizi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	153,00	x	100 %	=	153,00
area cortile annessa	244,00	x	10 %	=	24,40
Totale:	397,00				177,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 177,40 x 850,00 = **150.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.790,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.790,00**

BENI IN DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **116,85** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo di fabbricato isolato composto da soggiorno, locale cottura, due camere da letto e doppi servizi. Vi si accede con scala aperta ma coperta posta sul retro; è presente un terrazzo che costituisce la copertura piana del sottostante magazzino e un balcone verso il fronte strada e un altro balcone verso est. Il terrazzo ha guaina bituminosa a vista priva di protezioni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 324 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: VIA PER BOVISIO snc DESIO - INDIRIZZO REALE VIA FERRAVILLA 140, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: vuoto area urbana di cui al sub.701, vuoto su sub.1, vuoto su area urbana di cui al sub.701

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MONZA - MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

ferrovia distante 3,5 km



aeroporto distante 25Km

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:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo di fabbricato isolato composto da soggiorno, locale cottura, due camere da letto e doppi servizi. Vi si accede con scala aperta ma coperta posta sul retro; è presente un terrazzo che costituisce la copertura piana del sottostante magazzino e un balcone verso il fronte strada e un altro balcone verso est. La struttura è in laterocemento, la pareti interne ed esterne intonacate al civile, i pavimenti e rivestimenti interni in ceramica e l'impianto di riscaldamento è in radiatori metallici con caldaia murale a gas esterna ad incasso. Il terrazzo ha guaina a vista priva di protezioni. I serramenti sono in legno con vetracamera, oscuranti con persiane in legno. Costruzione del 2010. Impianti con certificato di conformità

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio	105,00	x	100 %	=	105,00
balconi e terrazzi	39,50	x	30 %	=	11,85
Totale:	144,50				116,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/12/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1001/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 85, piano 3 ed ultimo, ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, terrazzo e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via Palestro, 28 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 535.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1098/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 60,20, piano 3° con scala interna e ascensore, ingresso, soggiorno/camera, un bagno e 2 balconi., 1

Indirizzo: Via Monte Bianco, 54 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 601.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 482/2015

Descrizione: Ampio bilocale di mq. 72,70, piano 3°, soggiorno/cottura, camera, bagno, due balconi e cantina., 1

Indirizzo: Via Monte Bianco, 54 Desio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 99.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 606.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,85 x 1.100,00 = **128.535,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.535,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 128.535,00**

BENI IN DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO C

area urbana a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **1.236,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di area scoperta esterna con accesso diretto dalla pubblica via Ferravilla, con buona visibilità e parzialmente recintata e parzialmente pavimentata che costituisce area cortilizia a servizio del magazzino adiacente e dell'intera attività agricola

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 324 sub. 701 (catasto fabbricati), consistenza 1236 mq, indirizzo catastale: VIA PER BOVISIO 140 DESIO - indirizzo corretto sul posto via Ferravilla 140 Desio, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: map445, altra proprietà, cortile di cui al map.324 sub.1, via Ferravilla, altra proprietà
l'area urbana deriva dalla soppressione di cui al precedente sub2

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MONZA - MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media

ferrovia distante 3,5 km

aeroporto distante 25Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area scoperta esterna con accesso diretto dalla pubblica via Ferravilla, con buona visibilità e parzialmente recintata e parzialmente pavimentata che costituisce area cortilizia a servizio del magazzino adiacente e dell'intera attività agricola .

In base al PGT vigente è così regolamentato :

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

aa1 - Zone agricole aperte (100%)

PGT Relazione - Art 40

PAA - Piani di coordinamento per le aree destinate all'agricoltura (100%)

PGT Relazione - Art 23

DOCUMENTO DI PIANO

Fasce pertinenza acustica

Fasce di pertinenza acustica - Ai sensi dell'art 3 comma 2 del DPR 142-2004 (100%)

Sensibilità molto elevata (100%)

Zona B - Ai sensi della LR n 60-1985 (100%)

*PGT Relazione - Art 9**Norme geologiche - Art 3.4.4*

PTCP

PLIS - Decreto Deliberativo Presidente Provincia Monza e Brianza n. 105 del 08/10/2015 (100%)

AIP - Ambiti di interesse provinciale ex. art 34 del PTCP MB (100%)

Rete verde di ricomposizione paesaggistica

Adeguamento alla scala comunale della Rete verde di ricomposizione provinciale (100%)

Delimitazione del corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (96.7%)

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità geologica

Classe 3d - Area individuata come Zona B Seveso potenzialmente interessata da contaminazione residua di diossina(100%)

Norme geologiche - Art 3.4.4

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area scoperta	1.236,00	x	100 %	=	1.236,00
Totale:	1.236,00				1.236,00

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: 03/02/2022

Fonte di informazione: ITAL BUILDING SRL

Descrizione: TERRENO AGRICOLO DESIO

Indirizzo: ZONA SANTA LIBERATA

Superfici principali e secondarie: 3000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 50,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 127.500,00 pari a 42,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: RIBOLDI CASE

Descrizione: TERRENO AGRICOLO DESIO

Indirizzo: ZONA VIA MILANO 238

Superfici principali e secondarie: 1770

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 25,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 38.250,00 pari a 21,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: IMCO SERVIZI IMMOBILIARI

Descrizione: TERRENO AGRICOLO DESIO

Indirizzo: ZONA VIA CASSINETTA - SAN CARLO

Superfici principali e secondarie: 3530

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 24,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 74.800,00 pari a 21,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: TECNOCASA STUDIO RASINI

Descrizione: TERRENO AGRICOLO DESIO

Indirizzo: ZONA VIA CANALETTO

Superfici principali e secondarie: 4690

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 29,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 118.150,00 pari a 25,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: ANNUNCIO ASTA IMMOBILAIRE 510/2012

Descrizione: TERRENO AGRICOLO DESIO

Indirizzo: VIA PER BINZAGO

Superfici principali e secondarie: 4437

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.813,00 pari a 11,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 41.491,05 pari a 9,35 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.236,00 x 20,00 = **24.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.720,00**

BENI IN DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **5.225,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno agricolo al momento del sopralluogo destinato alla coltivazione di ortaggi. Il terreno è posto in prossimità al fabbricato che ospita al piano terra il deposito e rivendita di prodotti agricoli e il soprastante appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 445 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ORTO, superficie 5225, reddito agrario 14,84 € reddito dominicale 53,97 € indirizzo catastale: Via Ferravilla 140 Desio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALI 437,446,328,49, 324,299,298

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MONZA - MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

ferrovia distante 3,5 km

nella media



aeroporto distante 25Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo al momento del sopralluogo destinato alla coltivazione di ortaggi. Il terreno è posto in prossimità del fabbricato che ospita al piano terra il deposito e rivendita di prodotti agricoli e il soprastante appartamento. In base al PGT vigente è così regolamentato :

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

aa1 - Zone agricole aperte (100%)

PGT Relazione - Art 40

PAA - Piani di coordinamento per le aree destinate all'agricoltura (100%)

PGT Relazione - Art 23

DOCUMENTO DI PIANO

Fasce pertinenza acustica

Fasce di pertinenza acustica - Ai sensi dell'art 3 comma 2 del DPR 142-2004 (100%)

Sensibilità molto elevata (100%)

Zona B - Ai sensi della LR n 60-1985 (100%)

*PGT Relazione - Art 9**Norme geologiche - Art 3.4.4*

PTCP

PLIS - Decreto Deliberativo Presidente Provincia Monza e Brianza n. 105 del 08/10/2015 (100%)

AIP - Ambiti di interesse provinciale ex. art 34 del PTCP MB (100%)

Rete verde di ricomposizione paesaggistica

Adeguamento alla scala comunale della Rete verde di ricomposizione provinciale (100%)

Delimitazione del corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (96.7%)

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità geologica

Classe 3d - Area individuata come Zona B Seveso potenzialmente interessata da contaminazione residua di diossina(100%)

Norme geologiche - Art 3.4.4

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
Terreno agricolo	5.225,00	x	100 %	=	5.225,00
Totale:	5.225,00				5.225,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI VEDANO I COMPARATIVI RIPORTATI PER IL LOTTO C

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.225,00 x 20,00 = **104.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.500,00**

BENI IN DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a DESIO VIA EDOARDO FERRAVILLA 140, della superficie commerciale di **549,00** mq per la quota di:

- 7/32 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 7/32 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una striscia di terreno agricolo di conformazione rettangolare che di fatto costituisce percorso di accesso ai fondi confinanti

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 298 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe ORTO, superficie 594, reddito agrario 1,69 € reddito dominicale 6,14 € indirizzo catastale: , intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 297, map437,map445, map299,map.43, pubblica via Dei Boschi
si accede dalla pubblica via Dei Boschi - Desio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono MONZA - MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

nella media 

ferrovia distante 3,5 km



aeroporto distante 25Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una striscia di terreno agricolo adibita a passaggio di conformazione rettangolare che di fatto costituisce percorso di accesso ai fondi confinanti. Per accordi in atti le spese di manutenzione del passaggi ospettano ai frontisti e nel sottosulo della medesima potranno essere realizzate

tubazioni o installate condutture senza arrecare pregiudizio ad altri comproprietari

In base al PGT vigente è così regolamentato :

PIANO DELLE REGOLE

Azzonamento

aa1 - Zone agricole aperte (100%)

PGT Relazione - Art 40

PAA - Piani di coordinamento per le aree destinate all'agricoltura (100%)

PGT Relazione - Art 23

DOCUMENTO DI PIANO

Fasce pertinenza acustica

Fasce di pertinenza acustica - Ai sensi dell'art 3 comma 2 del DPR 142-2004 (100%)

Sensibilità molto elevata (100%)

Zona B - Ai sensi della LR n 60-1985 (100%)

PGT Relazione - Art 9

Norme geologiche - Art 3.4.4

PTCP

PLIS - Decreto Deliberativo Presidente Provincia Monza e Brianza n. 105 del 08/10/2015 (100%)

AIP - Ambiti di interesse provinciale ex. art 34 del PTCP MB (100%)

Rete verde di ricomposizione paesaggistica

Adeguamento alla scala comunale della Rete verde di ricomposizione provinciale (100%)

Delimitazione del corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (96.7%)

COMPONENTE GEOLOGICA

Fattibilità geologica

Classe 3d - Area individuata come Zona B Seveso potenzialmente interessata da contaminazione residua di diossina(100%)

Norme geologiche - Art 3.4.4

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	549,00	x	100 %	=	549,00
Totale:	549,00				549,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI VEDANO I COMPARATIVI RIPORTATI PER IL LOTTO C

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 549,00 x 10,00 = **5.490,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.490,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.401,88**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Desio, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare locali

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità a magazzino e vendita ortofrutta	177,40	0,00	150.790,00	150.790,00
B	appartamento	116,85	0,00	128.535,00	128.535,00
C	area urbana	1.236,00	0,00	24.720,00	24.720,00
D	terreno agricolo	5.225,00	0,00	104.500,00	104.500,00
E	terreno agricolo	549,00	0,00	5.490,00	2.401,88
				414.035,00 €	410.946,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 8.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 402.446,88
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:	€ 60.367,03
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:	€ 342.079,84

data 28/04/2022

il tecnico incaricato
ARCH. VIRGINIO SOMASCHINI