



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
COMDOMINIO EMMEBI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
DOTT. ALFIO ALESSANDRO CARDILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
ARCH. CHRISTIAN MAGNI

CF:MGNCRS74T11F704J
con studio in SOVICO (MB) via Puecher 15
telefono: 3409128929
email: christian.magni@ymail.com
PEC: christian.magni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONZA, via Michelangelo Buonarroti n°32 (quartiere Regina Pacis), della superficie commerciale di **60 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano primo composto da due locali, un separato cucinotto, un ripostiglio e due balconi oltre agli annessi servizi igienici e ad un vano cantina pertinenziale nell'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 173, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Michelangelo Buonarroti n°32, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** **N.B.** In merito al piano risultante in visura si rimanda a quanto precisato al paragrafo 8.2

Coerenze e confini da Nord in senso orario (come da rogito):

- dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di terzi, via Buonarroti, appartamento di terzi, cortile;
- della cantina: cantina di terzi, corridoio di accesso, cantina di terzi, cortile.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, di cui 7 piani fuori terra, uno seminterrato ed uno interrato. Immobile costruito nel 1962.

A.1

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

B

box singolo a MONZA, via Michelangelo Buonarroti n°34 (quartiere Regina Pacis), della superficie lorda di **13,5 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa singola al piano seminterrato avente accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 197, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: via Michelangelo Buonarroti n°34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

N.B. In merito al piano risultante in visura si rimanda a quanto precisato al paragrafo 8.2

Coerenze e confini da Nord in senso orario (come da rogito): box di terzi, cortile, box di terzi, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa un solo piano seminterrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.333,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.000,00
Data della valutazione:	20/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 17/02/2023 dal Tribunale di Monza al n°921 di repertorio, trascritto il 16/03/2023 a Milano 2 ai nn. 35362/24313, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.220,00
--	-------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 183,16**
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.415,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI

- spese generali: 19 (abitazione) + 2,6 (box)
- acqua fredda: in base al numero di occupanti
- riscaldamento: il 25% dei costi vengono ripartiti a millesimi (12,779); il restante 75% in base ai consumi contabilizzati
- ascensore: 35
- scala: 19 (abitazione) + 2,6 (box)

N.B. La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute ed insolute*" assomma quanto attribuito ai beni in oggetto nell'ultimo riparto a consuntivo (gestione 2022/23) ai 2.220 € circa preventivati per l'annualità in corso (2023/24). Il totale degli arretrati, includendo cioè anche le gestioni precedenti, ammonta invece a circa 13.600 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (dal 06/02/2019) in forza dell'atto di compravendita del 06/02/2019 a firma del dott. notaio MASTROLILLI Paolo ai nn. 23897/17445 di repertorio, trascritto il 08/02/2019 a Milano 2 ai nn. 15745/10609

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (fino al 14/08/2018) in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/2 per atto di compravendita del 27/05/1963 a firma del dott. notaio MASCHERONI Cesare al n°57727 di repertorio, registrato il 03/06/1963 a Monza al n°8240 vol. 270, trascritto il 25/06/1963 a Milano ai nn. 37750/29803;
- per la restante quota di 1/2 per successione testamentaria in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 14/02/2007; testamento olografo pubblicato con atto del 23/05/2007 a firma del dott. notaio PICONE Giovanni e contenente altresì l'accettazione espressa di eredità, registrato il 28/05/2007 a Monza 1 al n°6431 serie 1T, trascritto il 29/05/2007 a Milano 2 ai numeri 80494/42473; detta quota pervenne al de cuius in forza del medesimo sopraccitato titolo del 1963.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in ragione di 1/3 ciascuno (dal 14/08/2018 fino al 06/02/2019) in forza di successione alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** deceduta il 14/08/2019 regolata da testamento olografo pubblicato con atto del 05/10/2018 a firma del dott. notaio MALVANO Massimo ai nn. 16837/9318 di repertorio, registrato il 08/10/2018 a Monza al n°28138 serie 1T; successione registrata il 20/12/2018 a Monza al n°108063 vol. 88888, trascritta il 14/01/2019 a Milano 2 ai nn. 3918/2574. Accettazione tacita di eredità trascritta il 08/02/2019 a Milano 2 ai nn. 15744/10608.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n°375/1961, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per *"la costruzione di un fabbricato costituito da: piano cantinato ad uso ripostigli; seminterrato ad uso uffici; piano rialzato, 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6° ad uso abitazioni"*, con domanda presentata il 16/07/1961 e conseguente rilascio del 31/10/1961 ai nn. 20755/3382 di protocollo; licenza d'occupazione del 19/11/1962 al n°43752 di protocollo.

Il titolo è riferito all'appartamento e alla cantina di cui al sub 8 del mappale 173.

Licenza Edilizia n°155/1962, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per *"la costruzione di un fabbricato sul confine Ovest (a quota -3,90) costituito da boxes ad uso autorimesse private"*, con domanda presentata il 21/02/1962 e conseguente rilascio del 08/05/1962 ai nn. 7847/609 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'autorimessa di cui al sub 11 del mappale 197.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 n°4658, intestato a *** DATO OSCURATO *** (in qualità di amministratore pro tempore), per *"variante in corso d'opera alla licenza n°375/61 consistente nelle modifiche alle parti comuni al piano seminterrato e interrato"*, con domanda presentata il 30/09/1986 al n°06317.0 di protocollo e conseguente rilascio del 28/10/1994.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°8 del 06/02/2017 (variante).

L'immobile ricade in zona B2 Classe V

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

La Licenza Edilizia n°375/1961 prevedeva la costruzione di una palazzina larga 11,40 m, cioè circa un metro in meno di quanto rilevato in loco. Tale aggiunta di superficie, moltiplicata per i 39 m di lunghezza dell'intero fabbricato e per tutti i piani realizzati, configura una consistente variazione volumetrica **NON REGOLARIZZABILE dalla singola proprietà.**

Infatti prendendo in esame la singola unità si otterrebbero risultati parziali e fuorvianti. Al contrario occorrerebbe condurre un puntuale rilievo non solo dell'intera palazzina in oggetto, ma anche di quella confinante sul lato Sud, perché i due fabbricati, sebbene costruiti a distanza di qualche anno, individuavano un unico lotto edificatorio con calcoli volumetrici che prendevano in esame entrambi i progetti. Solo a seguito di tali complessi rilievi (che trascendono l'incarico dello scrivente che non avrebbe neppure titolo ad accedere a beni estranei all'esecuzione), si potrebbe determinare innanzitutto **SE effettivamente sussiste un aumento della volumetria complessivamente realizzata** (non potendosi escludere a priori che quanto aggiunto all'uno risulti sottratto all'altro fabbricato) e di quale entità onde valutare, in base agli indici sia dell'epoca che odierni (nell'ambito della cosiddetta "doppia verifica"), se detto aumento fosse allora come oggi comunque ammissibile, oppure se sia da monetizzare o addirittura da rimuovere. Pertanto **qualsiasi decurtazione del valore commerciale del bene che prescinda da un'analisi dell'intero costruito è da ritenersi infondata ed arbitraria.**

Purtroppo non è stata colta l'occasione dei trascorsi condoni edilizi (1985, 1994 e 2003) per risolvere la problematica: l'unico condono presentato ed ottenuto ai sensi della Legge 47/1985 dichiarava la mera differente distribuzione delle parti comuni ai piani seminterrato ed interrato.

Non avendo modo la singola proprietà di regolarizzare le difformità volumetriche, neppure le piccole variazioni distributive interne (riguardanti la zona d'ingresso ed il cucinotto) risultano sanabili non potendosi rappresentare l'attuale sviluppo planimetrico senza palesarne la maggior consistenza.

Quanto esposto descrive un quadro oggettivamente complicato. Di contro va evidenziato che difficilmente i Comuni, di propria iniziativa, riesaminano situazioni consolidate da decenni, consi

del fatto che molto spesso emergerebbero abusi, per il sentire dell'epoca probabilmente trascurabili, che comporterebbero oggi provvedimenti spropositati.

E' semmai per iniziativa dei diretti interessati, a mezzo di un'autodenuncia, che detta situazione avrebbe effettivamente modo di emergere. Si ritiene pertanto improbabile che la maggioranza dei proprietari si accordi nell'esporsi a potenziali azioni sanzionatorie quando il persistere del descritto stato di difformità non ha fino ad oggi comportato alcuna rivalsa da parte del Comune né ha impedito la commerciabilità dei beni, agevolata proprio dalla vetustà del fabbricato (anteriore al 1967, cosa che esenta i notai dall'indicare a rogito il titolo abilitativo originario), da una licenza all'abitabilità comunque rilasciata e da schede catastali sostanzialmente conformi.

Ciò però non significa che detta situazione non possa comportare delle complicazioni: ad esempio, a meno di errate o false attestazioni, non si potrebbe accedere a tutta una serie di benefici fiscali che sottendono una dichiarazione di conformità dell'immobile; inoltre, come già detto, risulterebbe difficile presentare una pratica edilizia per opere interne senza palesare la maggior consistenza del bene (fatto salvo che non si rappresenti quale "stato di partenza" la situazione in essere tralasciando di verificarne la liceità, prassi tanto diffusa quanto scorretta). Infine non si possono escludere problematiche all'ottenimento di un eventuale credito qualora il tecnico della banca decidesse di condurre una verifica approfondita dello stato di conformità dell'immobile.

In conclusione, l'acquirente è chiamato a prendere atto dello stato in cui versa l'immobile e delle possibili conseguenze, conscio del fatto che non avrà modo di regolarizzarlo autonomamente.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile dalla singola proprietà.**

Costi di regolarizzazione:

- quantificabili solo nell'ambito di una sanatoria che prenda in esame l'intera palazzina, nonché l'adiacente sul lato Sud

Questa situazione è riferita all'appartamento (sub 8 della particella 173).



Stralcio della planimetria di progetto



Situazione rilevata in loco

CRITICITÀ: MEDIA

La Licenza Edilizia n°155/1962 prevedeva la realizzazione di 14 autorimesse aventi una profondità lorda di 5,50 m (ovvero 5,20 m netti) ed un'altezza all'estradosso di 2,50 m (ovvero 2,20 m liberi interni). L'unità in oggetto risulta 35 cm più corta e ben 50 cm più alta. La minor lunghezza non comporterebbe particolari problemi di sanabilità; al contrario non è regolarizzabile la maggiore altezza perché nella sezione di progetto veniva specificatamente prescritto che l'estradosso non superasse i 2,50 m onde preservare, sull'antistante parete, una fascia vetrata di 70 cm sgombra da ostruzioni murarie a beneficio di due locali ad uso ufficio.

La difformità rilevata andava quindi a ledere i rapporti illuminanti dei citati uffici. Appare quindi irrilevante stabilire se, ai sensi degli odierni regolamenti, la variazione sarebbe oggi eventualmente ammissibile; per il principio della "doppia verifica", non risultando all'epoca autorizzabile, l'abuso andrebbe rimosso con ripristino delle condizioni di progetto. Si stima che l'abbassamento dell'intero solaio di copertura (200 mq circa) possa comportare una spesa di 80.000 € con una ricaduta sul bene in oggetto di 5.500 € circa che verranno detratti dal valore commerciale.

Anche in questo caso però, come per l'appartamento, **il singolo proprietario non ha modo di regolarizzare la propria unità**. Occorrerebbe convincere quanto meno la maggioranza degli aventi titolo ad impegnarsi in un intervento di ripristino alquanto oneroso a fronte di un persistere della difformità che finora non ha comportato alcuna rivalsa da parte del Comune, né dei proprietari dei citati uffici (parte teoricamente lesa), così come non ha penalizzato la commerciabilità dei beni, agevolata dalla vetustà del fabbricato (anteriore al 1967, cosa che esenta i notai dall'indicare a rogito il titolo abilitativo originario) e da schede catastali tanto conformi da riportare un'altezza interna di 2,70 m concorde allo stato dei luoghi.

Pertanto la decurtazione introdotta è da intendersi come una sorta di ristoro per il persistere di uno stato di difformità che il singolo proprietario non avrà modo di emendare.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile dalla singola proprietà**.

- Ristoro per lo stato di difformità non sanabile dal singolo proprietario: € 5.500,00

Questa situazione è riferita all'autorimessa (sub 11 della particella 197).



Stralcio della sezione di progetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Fatte salve alcune lievi imprecisioni inerenti posizione e dimensione di alcuni pilastri ed un minimo scarto dell'andamento del divisorio tra bagno e cucinotto, aspetti ininfluenti ai fini catastali, l'attuale scheda rimasta invariata dal 1962 può considerarsi sostanzialmente conforme. Ciò nonostante, in caso di rivendita del bene, un acquirente o un notaio particolarmente scrupolosi potrebbero pretendere una rettifica della planimetria per la qual cosa vengono detratti dal valore del bene 500 €. Si puntualizza che in tal caso occorrerà frazionare le due unità (appartamento e cantina oggi rappresentati in un'unica scheda).

Si segnala poi che, a dispetto della numerazione dei piani proposta in entrambe le schede (sia dell'appartamento con cantina che del box), il Catasto ha assunto il seminterrato come piano terreno; di conseguenza il soprastante piano (leggermente rialzato) è divenuto il primo ed il successivo, ove è posta l'abitazione in oggetto, il secondo. Questo spiega le discrepanze a rogito in cui si vende un "appartamento al piano primo (secondo fuori terra)" ed una "autorimessa al piano seminterrato" nonostante a seguire li si descriva censiti al "piano 2/S1" e "piano T".

Purtroppo tali incongruenze sono ricorrenti in presenza di seminterrati e piani rialzati che a volte vengono individuati come S1 e T ed altre come T e 1°. Al di là delle risultanze catastali (non probanti), ciò che conta è che nell'atto di compravendita le unità trasferite vengano identificate in

maniera inequivocabile. A tal proposito si precisa che accedendo al "contact centre" on-line dell'Agenzia delle Entrate si potrebbe (eventualmente e gratuitamente) rettificare i piani riportati nelle visure; tuttavia si sconsiglia di variare i dati attuali onde preservare la coerenza con le altre unità della palazzina che seguono lo stesso (opinabile) criterio di numerazione.

Costi:

- Eventuale variazione catastale per miglior rappresentazione dell'appartamento con conseguente frazionamento del sub. 8 in due separate unità: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA MICHELANGELO BUONARROTI NN. 32/34, QUARTIERE
REGINA PACIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA, via Michelangelo Buonarroti n°32 (quartiere Regina Pacis), della superficie commerciale di **60 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In contesto condominiale, appartamento al piano primo composto da due locali, un separato cucinotto, un ripostiglio e due balconi oltre agli annessi servizi igienici e ad un vano cantina pertinenziale nell'interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3 m.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 173, sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 499,67 Euro, indirizzo catastale: via Michelangelo Buonarroti n°32, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** **N.B.** In merito al piano risultante in visura si rimanda a quanto precisato al paragrafo 8.2

Coerenze e confini da Nord in senso orario (come da rogito):

- dell'appartamento: vano scala comune, appartamento di terzi, via Buonarroti, appartamento di terzi, cortile;
- della cantina: cantina di terzi, corridoio di accesso, cantina di terzi, cortile.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, di cui 7 piani fuori terra, uno seminterrato ed uno interrato. Immobile costruito nel 1962.



L'affaccio Est della palazzina



L'affaccio Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a destinazione residenziale e terziaria; i più importanti centri limitrofi sono Cologno M.se (6 km), Cinisello B.mo (8 km) e Sesto S.G. (9 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala un limitato numero di parcheggi pubblici su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Buonarroti

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante in un raggio di 100 m fermate di 6 linee	ottimo	
ferrovia distante 700 m (stazione centrale di Monza)	ottimo	
ferrovia distante 600 m (stazione Monza Sobborghi)	al di sopra della media	
superstrada distante 6 km (SS36 Milano-Lecco)	al di sopra della media	
tangenziale distante 4 km (A52 Tang. Nord)	buono	
autostrada distante 4 km (A4 Torino-Milano-Trieste)	ottimo	
aeroporto distante 17 km (Linate), 43 km (Orio), 56 km (Malpensa)	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In palazzina edificata nei primi anni '60, appartamento al piano primo raggiungibile a mezzo di un vano scala comune con ascensore.

All'ingresso dell'unità un corridoio distribuisce sulla sinistra al locale di soggiorno con balcone affacciante ad Est su via Buonarroti e sulla destra a tutti gli altri locali con contrapposto affaccio ad Ovest, vale a dire: una camera da letto, un bagno ed un cucinotto dotato anch'esso di un ulteriore piccolo balcone. E' altresì presente un piccolo vano ripostiglio oltre alla cantina pertinenziale nell'interrato.

Al momento del sopralluogo l'unità è apparsa in discrete condizioni manutentive; ad eccezione del locale cottura evidentemente ristrutturato in anni più recenti, i rimanenti locali presentano pavimentazioni e rivestimenti palesemente vetusti (essendo probabilmente ancora quelli originari) sebbene ben mantenuti e che non mostrano particolari criticità. Lo stesso dicasi per i serramenti interni (porte a battente in legno con inserto vetrato) mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera. Anche dal punto di vista impiantistico l'alloggio è apparso completamente funzionante; tuttavia, in assenza di certificazioni che attestino il regolare funzionamento delle varie reti, si consiglia di sottoporle al vaglio di tecnici qualificati (in special modo quella elettrica) prima del loro utilizzo. A tal proposito si evidenzia che riscaldamento ed acqua calda sono centralizzati, cosa che ha consentito all'attuale proprietà di prescindere dalla fornitura di gas dotandosi di un piano di cottura alimentato a corrente (è comunque presente un contatore installato sul balcone del cucinotto che andrà eventualmente rimesso in funzione).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ad ante battenti in legno con vetrocamera	nella media	
<i>infissi interni:</i> porte a battente in legno e vetro	nella media	
<i>pareti esterne:</i> murature in forati senza coibentazione e con finitura esterna ad intonaco	nella media	
<i>pavimentazione interna (disimpegno, soggiorno, camera e ripostiglio):</i> in graniglia di marmo	nella media	
<i>pavimentazione interna (cucinotto e bagno):</i> in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle in plastica	nella media	

rivestimento interno (cucinotto): in piastrelle di ceramica

buono 

rivestimento interno (bagno): in piastrelle di ceramica

nella media 

scale condominiali: interne con struttura in laterocemento e rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: a fune

nella media 

citofonico: audio

nella media 

elettrico: sottotraccia con tensione di 220V; impianto da revisionare

nella media 

gas: con alimentazione a metano; impianto da revisionare ed eventualmente adeguare (attualmente NON UTILIZZATO)



idrico: sottotraccia; **N.B.** la fornitura del servizio di acqua calda è affidata ad una rete condominiale



termico: centralizzato con contabilizzazione indiretta dei consumi per singola utenza e regolazione a mezzo di valvole termostatiche montate sui corpi scaldanti (termosifoni in ghisa)



Delle Strutture:

balconi: solette in laterocemento e parapetti in metallo (lato Ovest) e metallo/vetro (lato Est)

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[151,72 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10803300220018 registrata in data 07/11/2018

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
Ingresso/disimpegno (6,3 mq netti)	7,20	x	100 %	=	7,20
Cucinotto (6,4 mq netti)	7,60	x	100 %	=	7,60
Balcone Ovest	2,40	x	30 %	=	0,72
Soggiorno (15 mq netti)	17,00	x	100 %	=	17,00
Balcone Est	4,80	x	30 %	=	1,44
Camera da letto (13,8 mq netti)	15,40	x	100 %	=	15,40
Bagno (6,1 mq netti)	7,70	x	100 %	=	7,70
Ripostiglio (2,3 mq netti)	2,60	x	100 %	=	2,60
arrotondamento	0,34	x	100 %	=	0,34
Totale:	65,04				60,00

ACCESSORI:

cantina, composta da un unico vano ripostiglio.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Cantina (4,6 mq netti)	5,60	x	25 %	=	1,40
Totale:	5,60				1,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2023

Fonte di informazione: rep 174707 notaio Averoldi

Descrizione: appartamento al piano rialzato, composto da due vani ed accessori, con annessa cantina al piano cantinato

Indirizzo: via Michelangelo Buonarroti n°34

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: rep 25608 notaio Mastrolilli

Descrizione: appartamento al quarto piano composto da due locali, servizi e balconi con annesso vano di cantina al piano sotterraneo

Indirizzo: via Mentana n°45

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 2.013,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata condotta una ricerca delle recenti compravendite che avessero per oggetto appartamenti di metratura comparabile a quella del bene da stimare, facenti parte di condomini vetusti ubicati nelle immediate vicinanze. L'indagine ha consentito di recuperare due atti: uno riguardante un appartamento sito nella medesima palazzina del bene in oggetto; l'altro un'unità facente parte del fabbricato adiacente.

I due prezzi indicati a rogito vengono rivalutati in base all'andamento del mercato immobiliare che nell'ultimo anno ha beneficiato di un deciso rincaro (+7,5% ottenuto dalla media dei dati pubblicati nei portali "immobiliare.it" e "idealista.it"); indi, si utilizza il prezzo unitario inferiore (2.000 €/mq del comparativo 1) per ragguagliare le differenti superfici commerciali ottenendo:

- COMPARATIVO 1 = 125.312,50 €

- COMPARATIVO 2 = 137.393,75 €

I due prezzi denunciano una discreta divergenza probabilmente dovuta al differente livello di piano: infatti il comparativo 1 è posto al piano rialzato mentre l'altro al piano quarto. S'introduce una correzione marginale del prezzo che consideri il diverso piano di ubicazione pari a $(137.393,75 - 125.312,50) / (4 - 0) = 3.020$ €/piano

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	134.000,00	145.000,00
Consistenza	61,40	67,00	72,00
Data [mesi]	0	3,00	15,00
Prezzo unitario	-	2.000,00	2.013,89
Livello di piano	1,00	0,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,63	837,50	906,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.000,00	2.000,00
Livello di piano		3.020,00	3.020,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		134.000,00	145.000,00
Data [mesi]		2.512,50	13.593,75
Prezzo unitario		-11.200,00	-21.200,00
Livello di piano		3.020,00	-9.060,00
Prezzo corretto		128.332,50	128.333,75

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **128.333,13**
 Divergenza: 0,00% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,00	x	2.090,12	=	125.406,96
Valore superficie accessori:	1,40	x	2.090,12	=	2.926,16
					128.333,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.333,13**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.333,13**

BENI IN MONZA VIA MICHELANGELO BUONARROTI NN. 32/34, QUARTIERE
REGINA PACIS

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA, via Michelangelo Buonarroti n°34 (quartiere Regina Pacis), della superficie lorda di **13,5 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Autorimessa singola al piano seminterrato avente accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70 m.

Identificazione catastale:

- foglio 59, particella 197, sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 115,48 Euro, indirizzo catastale: via Michelangelo Buonarroti n°34, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

N.B. In merito al piano risultante in visura si rimanda a quanto precisato al paragrafo 8.2

Coerenze e confini da Nord in senso orario (come da rogito): box di terzi, cortile, box di terzi, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa un solo piano seminterrato. Immobile costruito nel 1962.



L'unità oggetto della procedura



Vista interna dell'autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a destinazione residenziale e terziaria; i più importanti centri limitrofi sono Cologno M.se (6 km), Cinisello B.mo (8 km) e Sesto S.G. (9 km). Il traffico nella zona è scorrevole; si segnala un limitato numero di parcheggi pubblici su strada. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Buonarroti

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in un raggio di 100 m fermate di 6 linee
- ferrovia distante 700 m (stazione centrale di Monza)
- ferrovia distante 600 m (stazione Monza Sobborghi)
- superstrada distante 6 km (SS36 Milano-Lecco)
- tangenziale distante 4 km (A52 Tang. Nord)
- autostrada distante 4 km (A4 Torino-Milano-Trieste)
- aeroporto distante 17 km (Linate), 43 km (Orio), 56 km (Malpensa)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello carraio: a singola anta battente in metallo con apertura automatizzata azionabile a distanza



portone di ingresso: saracinesca in lamiera a scorrimento orizzontale. Si segnala che il binario a terra è rovinato e non consente la chiusura del box;



si consiglia la rimozione della serranda e l'installazione di una comune basculante in lamiera. In calce alla stima del valore dell'unità vengono pertanto decurtati 1.000 €

pavimentazione esterna: in pavé

nella media



pavimentazione interna: in battuto di cemento

al di sotto della media



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 (12 mq netti)	13,50	x	100 %	=	13,50
Totale:	13,50				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La richiesta media di zona per l'acquisto di un box singolo è di 14.000 €; ammettendo uno sconto di trattativa cautelativo del 15% si stima un valore a corpo si $14.000 * 0,85 = 11.900$ che si arrotonda a 12.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Installazione di una basculante in lamiera	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle compravendite di immobili aventi simili caratteristiche ed ubicati nella medesima palazzina o nelle immediate vicinanze. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, ed inoltre: rogiti notarile ed annunci immobiliari editi su portali

web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	1,40	128.333,13	128.333,13
B	box singolo	13,50	0,00	11.000,00	11.000,00
				139.333,13 €	139.333,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.333,13**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 333,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.000,00**

data 20/09/2023

il tecnico incaricato
ARCH. CHRISTIAN MAGNI