



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

415/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FROSI GAETANINA MARIA GRAZIA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:
Dott. Maurizio Oggioni - Tel. 039.380.821 - e.mail: procedure@postudio.net

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniele ZAGO Architetto

CF: ZGADNL62M15F7040
con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18
telefono: 039884000
fax: 0392621314
email: info@dimensionizago.it
PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 415/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA via Lario, 64/B, quartiere "Boscherona", della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO "duplex" posto al piano Terzo e superiore Sottotetto (5° f.t.) costituito da DUE LOCALI OLTRE SERVIZI con "Parete Cottura", bagno, ripostiglio, balcone al piano Terzo (4° f.t.) oltre vano scala di collegamento con LOCALE SOTTOTETTO (recuperabile ai fini abitativi), ripostiglio "zona sottotetto" bagno e TERRAZZO). Lo stabile dove è posto l'alloggio è una palazzina di circa 25 alloggi ed è parte di un complesso costituito da due palazzine similari e piano Interrato unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo e Quarto (sottotetto), interno 19/scala B, scala B, ha un'altezza interna di cm. 279 (p.3°) - min. 58 cm. - max 240 cm. (p.4°).Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 109 sub. 708 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 27/10/2005 Pratica n. MI0717064 in atti dal 27/10/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 120747.1/2005), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: VIA LARIO n. 64 Piano 3-4, piano: Terzo e Quarto (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/12/2009 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 19789 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 108293.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2009

Coerenze: (Piano Terzo) In contorno con senso orario, in corpo da nord: area al mappale 109, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi e area al mappale 109; (Piano Sottotetto) In contorno con senso orario, in corpo da nord: area al mappale 109, proprietà di terzi, proprietà di terzi e area al mappale 109;

L'intero edificio sviluppa Sei piani, Cinque piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

A.1 **box singolo**, composto da Un Vano.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 109 sub. 90 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 22/07/2000 in atti dal 22/07/2000 RET. CLS - CONV. COM./MIN. (n. 5474.1/2000) Notifica effettuata con protocollo n. MI0164676 del 18/02/2005, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LARIO n. 64 Edificio B Scala B, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/12/2009 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 19789 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 108294.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2009

Coerenze: In contorno orario da nord: autorimessa al sub. 89, corsello comune, per tre lati;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.045,00
Data della valutazione:	03/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Unità immobiliari occupate dall'esecutato e dai propri familiari.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2009 a firma di Notaio in Monza Carlo CONTI ai nn. 19790/13408 di repertorio, iscritta il 16/12/2009 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 170792/34230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 459.678,00.

Importo capitale: 229.839,28

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5041/2017 di repertorio, iscritta il 06/06/2018 a Cons. Milano 2 ai nn. 73389/12819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo (5041/2017 - Tribunale di Monza) .

Importo ipoteca: 70.000,00.

Importo capitale: 48.130,00.

Nel quadro D della nota del decreto ingiuntivo la società è identificata come LVA srl e non come L.V.A. s.r.l., corretta denominazione)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/08/2023 a Cons. Milano 2 ai nn. 110408/77775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nella nota Quadro D si precisa che il codice fiscale del sig. Gualtieri Giovanni è GLTGNN61M25I690F e non GLTGNN61M25I690F come riportato nella nota.

*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:	€. 1.351,95
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.727,30

Ulteriori avvertenze:

AMMINISTRATORE PROTEMPORE: Studio Galbiati srl - info@studiogalbiatisrl.it

Totale gestione ordinaria (ultimo bilancio consuntivo 01/01/2023 – 31/12/2023): € 1.351,95;

- Non vi sono spese straordinarie deliberate ma non ancora eseguite o in previsione. Sono state eseguite video ispezioni per i condotti delle canne fumarie ma, quella relativa all'appartamento in questione, è stato rilevato essere un condotto singolo.
- Le spese relative all'anno in corso e all'anno precedente, considerando verosimilmente quale anno in corso la gestione 2024, ammontano ad € 2.727,30;
- Per quanto riguarda la voce cause in corso, ad oggi, è stata promossa una procedura esecutiva nei confronti del precedente amministratore poiché, a seguito mancata esecuzione passaggio contabile, è stato rilevato da parte nostra un disavanzo attivo a favore del condominio.
- La procedura sta seguendo il suo iter, ad oggi, è stato nominato CTU.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2009), con atto stipulato il 14/12/2009 a firma di Notaio in Monza Carlo Conti ai nn. 19789/13407 di repertorio, trascritto il 16/12/2009 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 170791/108294

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2001 fino al 07/12/2002), con atto stipulato il 12/12/2001 a firma di Notaio in Monza Carlo Conti ai nn. 561473153 di repertorio, trascritto il 17/12/2001 a Cons. Milano 2 ai nn. 140142/86908.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento al N.C.E.U.: Foglio 13 Particella 109 Subalterno 708 (già sub. 48) - cat. A/2;.

In forza di SUCCESSIONE della sig.ra Daniele Stella RECALCATI (n. Monza il 26.04.1955 - c.f.. RCLDLS55D66F704M) deceduta il 7 dicembre 2002 (denuncia di successione registrata in

Vimercate (MB) il 5 giugno 2003 al n. 86 - vol. 197 e Certificato trascritto alla conservatoria il 25 agosto 2003 ai nn. 125432/75110 ed il 25 agosto 2008 ai nn. 112183/64165) - la proprietà dell'appartamento in comune di Monza via lario 64 si è devoluta per legge in quota indivisa ed in ragione di 1/3 ciascuno, a favore del coniuge Felice PIOLTELLI (n. Desio il 09.04.1952 - c.f.: PTLFLC52D09D286J) nonchè ai figli Alessandro PIOLTELLI (n. Lecco il 27.06.1988 - c.f.: PLTLN88H27E507F) e Roberto PIOLTELLI (n. Monza 07.12.1975 - c.f.: PLTRRT75T07F704A) - In data 31 dicembre 2009 ai nn. 182111/116241 è stata eseguita la trascrizione tacita dell'accettazione di eredità in dipendenza dell'atto di vendita all'esecutato sig. Giovanni GUALTIERI.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2003 fino al 14/12/2009), con atto stipulato il 14/07/2003 a firma di Notaio in Monza Carlo Conti ai nn. 8070 di repertorio di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Cons. Milano 2 ai nn. 108067/64828.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa al N.C.E.U. come segue: Fg. 13 - mappale 109 - sub. 90 - Cat. C/6;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. P.E. 88/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di n. 2 Edifici Residenziali, presentata il 03/06/1994 con il n. 5077 prot. gen. di protocollo, rilasciata il 16/03/1995, agibilità del 03/08/2001.

- Concessione Volturata alla società EOLA s.r.l. (amm. unico Meregalli - c.f.:02352750968) - Variante n. 59/1999 del 17 febbraio 1999.

Concessione edilizia **N. P.E. 389/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di Completamento di concessione 88/95 e 59/97, presentata il 21/05/1999 con il n. 20931 di protocollo, rilasciata il 27/12/1999, agibilità del 03/08/2001 con il n. 107 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Piano Terzo: piccola difformità relativa a mancata esecuzione di ridotto sotto di muratura tra la finestra e la porta finestra del locale Soggiorno/Pranzo; - Piano Sottotetto: difformità relative alla creazione bagno e relativa muratura di ambito; setti di muratura e diversa perimetrazione dello spazio per il vano scala. (normativa di riferimento: Attuale Norme di Attuazione del vigente piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria per il Bagno e Setti di muratura evidenziati Note. Dalle altezze rilevate al piano Sottotetto si riscontra la possibilità di effettuare il Recupero ai fini Residenziali

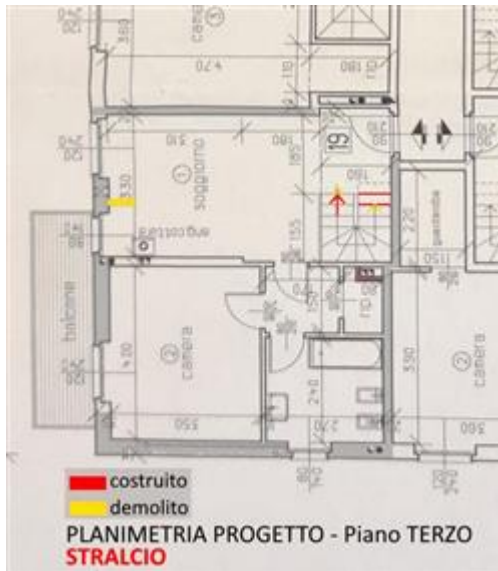
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri e sanzione : : €3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO.

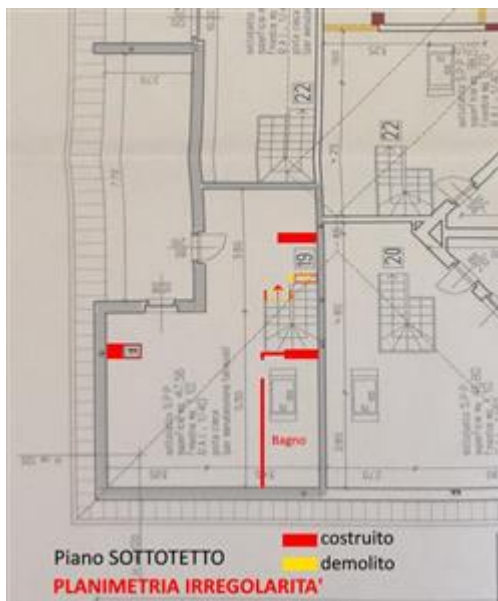
Nel sottotetto è possibile effettuare il recupero ai fini residenziali; il bagno è da sanare in quanto non autorizzato.



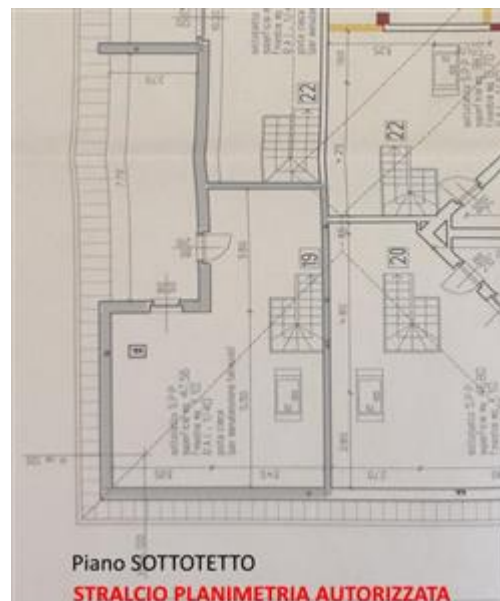
IRREGOLARITA' APPARTAMENTO



STRALCIO PROGETTO Piano terzo



IRREGOLARITA' SOTTOTETTO



STRALCIO PROGETTO piano Sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è riscontrata la rappresentazione del vano bagno al piano Sottotetto e la dicitura di "camera" nel locale sottotetto, fatto che non è stato rilevato dalle pratiche

edilizie,

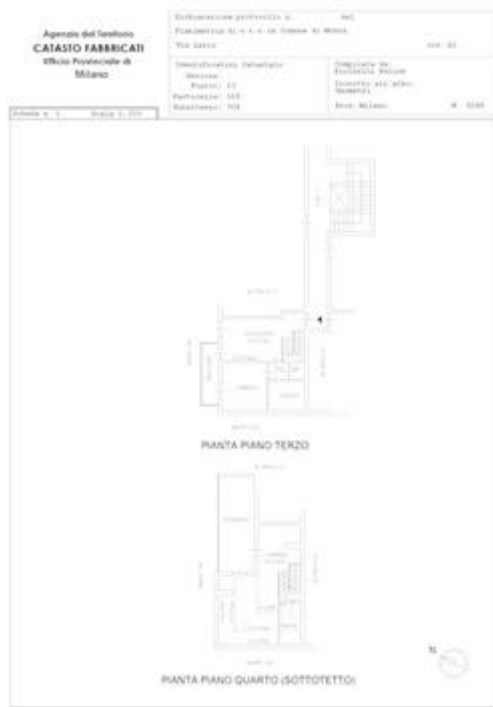
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale.

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

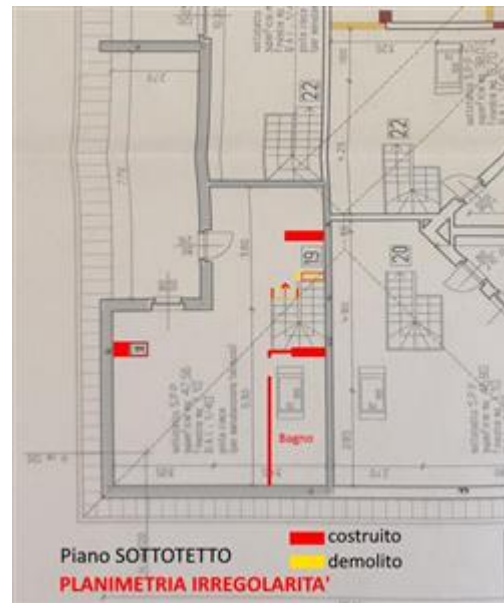
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri : €400,00

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO



SCHEDA CATASTALE APPARTAMENTO E SOTTOTETTO



IRREGOLARITA' Piano Sottotetto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA LARIO, 64/B, QUARTIERE "BOSCHERONA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Lario, 64/B, quartiere "Boscherona", della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO "duplex" posto al piano Terzo e superiore Sottotetto (5° f.t.) costituito da DUE LOCALI OLTRE SERVIZI con "Parete Cottura", bagno, ripostiglio, balcone al piano Terzo (4° f.t.) oltre vano scala di collegamento con LOCALE SOTTOTETTO (recuperabile ai fini abitativi), ripostiglio "zona sottotetto" bagno e TERRAZZO). Lo stabile dove è posto l'alloggio è una palazzina di circa 25 alloggi ed è parte di un complesso costituito da due palazzine simili e

piano Interrato unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo e Quarto (sottotetto), interno 19/scala B, scala B, ha un'altezza interna di cm. 279 (p.3°) - min. 58 cm. - max 240 cm. (p.4°).Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 109 sub. 708 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 27/10/2005 Pratica n. MI0717064 in atti dal 27/10/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 120747.1/2005), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 880,56 Euro, indirizzo catastale: VIA LARIO n. 64 Piano 3-4, piano: Terzo e Quarto (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/12/2009 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 19789 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 108293.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2009

Coerenze: (Piano Terzo) In contorno con senso orario, in corpo da nord: area al mappale 109, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi e area al mappale 109; (Piano Sottotetto) In contorno con senso orario, in corpo da nord: area al mappale 109, proprietà di terzi, proprietà di terzi e area al mappale 109;

L'intero edificio sviluppa Sei piani, Cinque piani fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO



INGRESSI E PARCHEGGI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PROSPETTI EDIFICIO



INDIVIDUAZIONE NEL COMPLESSO



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- ospedale
- polizia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt
- superstrada distante 200 mt.
- ferrovia distante 2,0 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La pavimentazione dell'alloggio è realizzata prevalentemente in parquet, ad eccezione dei bagni ove è realizzata in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti delle pareti e della "parete cottura", pavimentazione balcone e terrazzo in piastrelle di gres. Porta di ingresso di tipo "di sicurezza" e porte interne di tipo "cieco", tamburate ed impiallacciate "noce", gli infissi esterni hanno struttura in legno, con vetrocamera, con persiane "a ventola", in legno o alluminio. L'impianto di riscaldamento è di tipo "autonomo" con radiatori in alluminio. Esternamente lo stabile è rifinito con intonaco cementizio e "pasta ai silicati".

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno con vetro-camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno (alluminio nel piano Sottotetto)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato (nei bagni in piastrelle di ceramica e piastrelle di gres nel balcone e tarrazzo)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : di sicurezza. porte interne di tipo "cieco" impiallacciate	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna all'alloggio . scala di collegamento con il piano sottotetto di tipo "autoportante" con gradini in legno.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interne con rivestimento in lastre di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : oleopneumatico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in split a parete interni e compressore esterno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : laterocemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



SOGGIORNO/PRANZO



TERRAZZO



CAMERA

CAMERA



BAGNO

BAGNO



LOCALE SOTTOTETTO

LOCALE SOTTOTETTO





BOX SINGOLO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

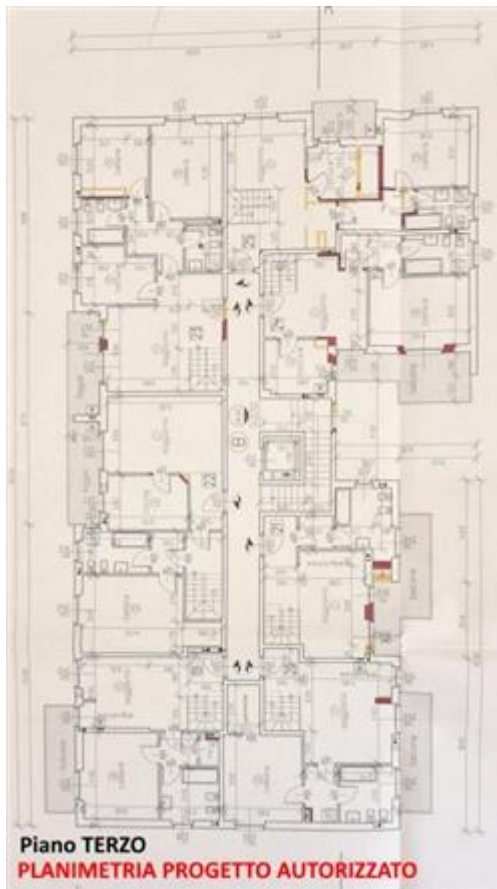
descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO con Balconi e Terrazzo	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00



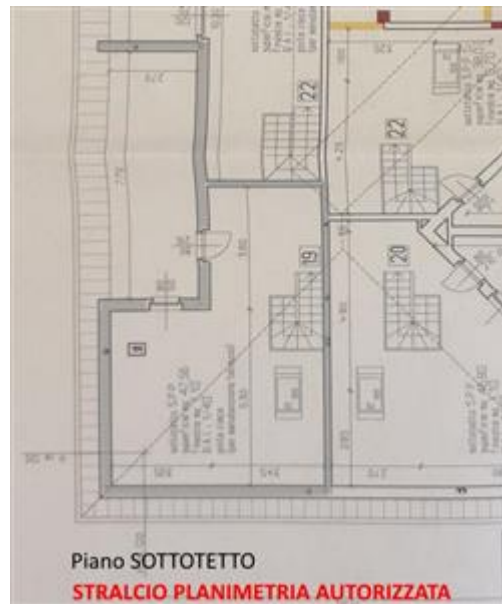
SCHEMA CATASTALE APPARTAMENTO



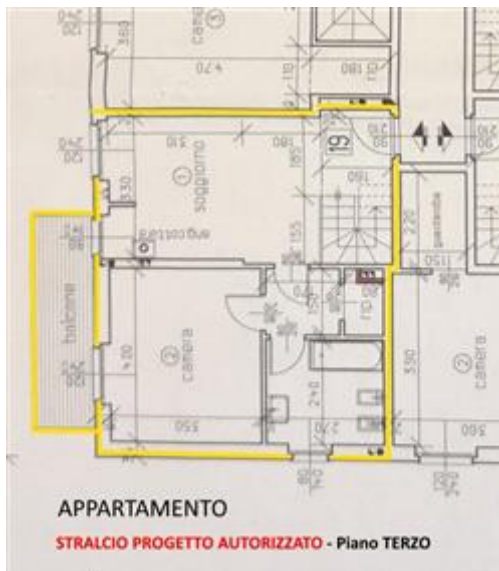
SCHEMA CATASTALE BOX



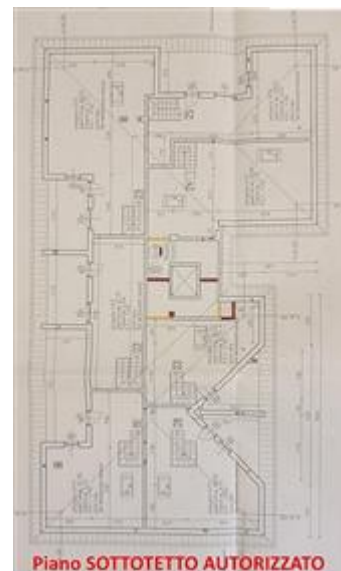
PLANIMETRIA PROGETTO Piano Terzo



STRALCIO PROGETTO Piano Sottotetto



STRALCIO PROGETTO Piano Terzo



PLANIMETRIA PROGETTO Piano Sottotetto

ACCESSORI:

box singolo, composto da Un Vano.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 109 sub. 90 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 22/07/2000 in atti dal 22/07/2000 RET. CLS - CONV. COM./MIN. (n. 5474.1/2000) Notifica effettuata con protocollo n. MI0164676 del 18/02/2005, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIA LARIO n. 64 Edificio B Scala B, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 14/12/2009 Pubblico ufficiale CONTI CARLO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 19789 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 108294.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/12/2009

Coerenze: In contorno orario da nord: autorimessa al sub. 89, corsello comune, per tre lati;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA SINGOLA ampia	20,00	x	60 %	=	12,00
Totale:	20,00				12,00



SCHEDA CATASTALE



FOTO INTERNO BOX



FOTO BOX



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO AUTORIZZATO

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: 01/02/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 465/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 89,21, piano 3°, 2 locali, servizi e balcone, sottotetto e terrazzo, oltre box singolo di mq. 8,50., 1

Indirizzo: Via Lario, 64 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 81.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 146.562,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 108.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/05/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1285/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 77, box e doppia cantina., 1

Indirizzo: Via Ciro Menotti, 5/7 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.972,23 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.375,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/12/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1692/2011

Descrizione: Appartamento: mq. 65, 3 locali, cucina abitabile, servizio igienico e piccola loggia al piano 2° (con ascensore); vano cantina piano interrato e box singolo uso autorimessa piano terreno., 1

Indirizzo: Via Ciro Menotti, 5 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.671,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1349/2012

Descrizione: Diritto di superficie per la quota di 1000/1000 per 60 anni, di cui 27 restanti, di box

singolo ad uso autorimessa, di mq. 14., 1

Indirizzo: Via Ciro Menotti, 5/7 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 4.725,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1349/2012

Descrizione: Box doppio di mq. 44., 2

Indirizzo: Via Trilussa, 4 Lissone, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.690,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1366/2011

Descrizione: Proprietà superficiaria per la quota di (1000/1000) per anni 60 (di cui restanti 28 alla data della perizia) di appartamento: mq 70, piano 2°, ingresso, soggiorno con angolo cottura e balcone, 2 camere, bagno (privo di finestra), ripostiglio, cantina al piano interrato e box., 1

Indirizzo: Via Ciro Menotti, 5 Muggiò, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 154.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) zona D3 - Periferica/C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE - Abitazioni CIVILI - NORMALE (29/02/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.150,00

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) zona D3 - Periferica/C.NA BIRONETTA, LOMBARDIA, TEVERE, LEGNONE - Abitazioni CIVILI - OTTIMO (29/02/2024)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.800,00

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2023 - Taccona Rondò dei Pini - APPARTAMENTI RECENTI (entro 30 anni) e Ristrutturati (29/01/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di

conservazione dello stabile stesso ove sono inserite, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie indicata dalla visura catastale parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	1.800,00	=	180.000,00
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.800,00	=	21.600,00
					201.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 201.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 201.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari condizioni e finiture, in riguardo alla tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dell'edificio nel territorio comunale, il grado di fruibilità dei servizi commerciali e mezzi pubblici disponibili, oltre al grado di conservazione dello stabile stesso, si procede con l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano per immobili in Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Comune di Monza, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi (C.C.I.A.A.)

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	100,00	12,00	201.600,00	201.600,00
				201.600,00 €	201.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'unità immobiliare, come unità residenziale, non risulta di comoda divisibilità;

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.900,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.700,00****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: **€. 29.655,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.045,00**

data 03/03/2024

il tecnico incaricato
Daniele ZAGO Architetto