



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

584/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Alessandro Alfio Cardile

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Chiara Lorenza Colzani

CF:CLZCRL67H56I625B

con studio in SEREGNO (MB) via Medici da Seregno, 28

telefono: 03621916954

fax: 03621916954

email: chiara.colzani@arccolzani.it

PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 584/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento a MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 183, quartiere San Alessandro, della superficie commerciale di **94,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano terra, composto da tre locali e un bagno, con annessi area cortilizia di pertinenza in uso esclusivo e vano cantina posto al piano primo interrato.

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

3.00. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 56 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 93 mq, rendita 720,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GEROLAMO BORGAZZI n. 183, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/05/2000 in atti dal 03/05/2000 DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 104084.1/2000) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune:
Coerenze: nord: appartamento di terzi e parti comuni; est: parti comuni e appartamento di terzi; sud: cortile comune; ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.

Box singolo a MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 183, quartiere San Alessandro, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo di mq 18, posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50

. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 56 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 110,40 Euro, indirizzo catastale: VIA GEROLAMO BORGAZZI n. 183, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/05/2001 Pubblico ufficiale BELLINI Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 66633 - UR Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 1 n. 2540 registrato in data 23/05/2001 - COSTITUZIONE del 05/01/2000 in atti dal 05/01/2000 (n. 150136.1/2000)
Coerenze: a nord: box di terzi; a est: corsello comune ai box; a sud: box di terzi; ad ovest: parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.675,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.675,24
Data della valutazione:	31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e famiglia.

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**, stipulata il 12/04/2021 a firma di Giovanna Bellini ai nn. 49445/8502 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 309874,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Monza, via Borgazzi 183 .

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Milano in data 15 maggio 2001 ai n. 48469/11643

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/09/2021 a MILANO 2 ai nn. 127418/86812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDURA UBICATI IN MONZA VIA BORGAZZI N. 183

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:	€. 2.118,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 550,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.414,40
Millesimi condominiali:	50,03

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 11/05/2001 a firma di GIOVANNA BELLINI ai nn. REP. 66633/6479 di repertorio, trascritto il 15/05/2001 a MILANO 2 ai nn. 48468/31920.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO E BOX IN MONZA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

N.B. Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate. Ad oggi il comune di Monza non è stato in grado di reperire la pratica di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da ufficio ad appartamento dell'immobile oggetto di perizia, pur avendola identificata come presente nell'elenco telematico delle autorizzazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **316/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale e direzionale, presentata il 17/03/1995 con il n. 3649 di protocollo, rilasciata il 18/10/1995, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento e box.

La pratica edilizia è stata volturata in data 02/07/1997 a Montorfano Costruzioni SRL

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA P.E. 316/1995 N. **328/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PARZIALE ALLA C.E. N. 316 DEL 18/10/1995, presentata il 07/04/1997 con il n. 1997/7899 di protocollo, rilasciata il 30/10/1997,

agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO E BOX.

La p.e. è stata volturata in data 02/07/1997 a Montorfano Costruzioni SRL

Concessione edilizia in sanatoria N. **316/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità alla P.E. 316/95, presentata il 30/03/2000 con il n. 13518 di protocollo, rilasciata il 12/10/2000, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO E BOX

Autorizzazione cambio uso da ufficio ad abitazione N. **44/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, presentata il 16/03/2001 con il n. prot. gen. 69 di protocollo, rilasciata il 09/05/2001 con il n. 44 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento.

La presente autorizzazione non necessita di successiva pratica agibilità dell'immobile

AGIBILITA' N. **27/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di EDIFICAZIONE CONDOMINIO VIA BORGAZZI 183 MONZA, presentata il 04/12/2013 con il n. 133327 di protocollo, agibilità del 31/01/2014 con il n. 44 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017, l'immobile ricade in zona Aree residenziali di completamento - Aree B (Art. 17 - PdR) - B2 classe V. Norme tecniche di attuazione ed indici: Parametri edificatori classe V: H: n.6 piani abitabili; n.7 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC DS1: m 5 DS2: m 6 IPF: 20% . Il titolo è riferito solamente al Appartamento e box. 17.3 – AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO 1. Caratteri generali L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V. 2. Destinazioni Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori artigianali, tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - le MSV con Sv superiore a mq 1.500 e le GSV. 3. Modalità di intervento Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'IF recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC si attuano con PdCC.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio

immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico.

La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora

sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione

catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano

le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà

e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: presente varie difformità dei tavolati interni compreso presenza di pilastratura nel locale soggiorno/cucina, non presente in pratica edilizia. La somma delle misure interne ai locali non corrisponde alla somma di quelle assentite, l'appartamento risulta avere una superficie maggiore rispetto a quella assentita. Cantina: Il piano cantina presenta altezza interna di cm 2,95 anziché cm 250 come riportato nella pratica edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/2001 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per l'appartamento. Per la cantina si dovrà procedere per via di pratica edilizia in sanatoria da parte del condominio, poiché la difformità interessa l'intero vano cantine.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €2.500,00
- Sanzioni amministrative e diritti di segreteria: €2.000,00
-

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e cantina.

Per la difformità di altezza del locale cantina dovrà essere presentata dal condominio intero pratica in sanatoria, onerosa.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

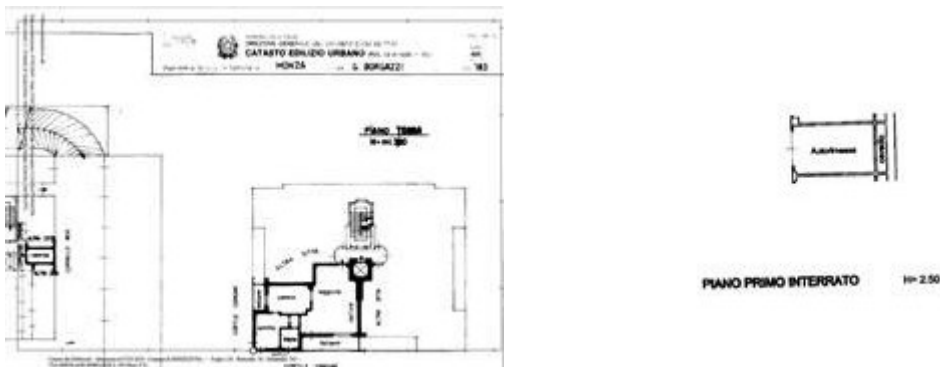
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione nuova scheda catastale per l'appartamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO e cantina + box



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 183, QUARTIERE SAN ALESSANDRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 183, quartiere San Alessandro, della superficie commerciale di **94,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento posto al piano terra, composto da tre locali e un bagno, con annessi area cortilizia di pertinenza in uso esclusivo e vano cantina posto al piano primo interrato.

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

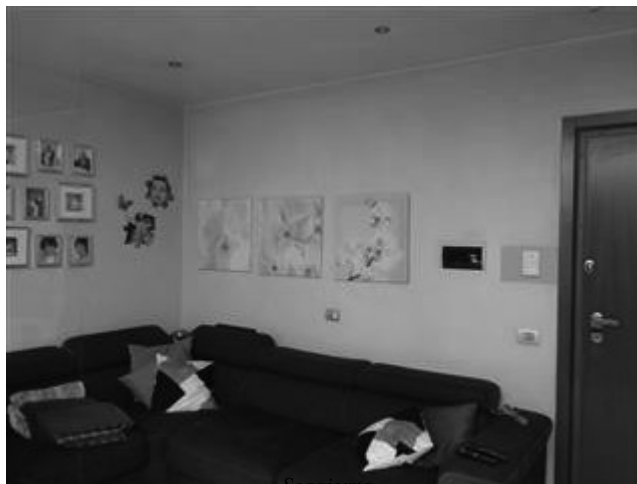
3.00. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 56 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 93 mq, rendita 720,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GEROLAMO BORGAZZI n. 183, piano: T-S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 03/05/2000 in atti dal 03/05/2000 DIVISIONE FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 104084.1/2000) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune:
Coerenze: nord: appartamento di terzi e parti comuni; est: parti comuni e appartamento di terzi; sud: cortile comune; ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.



Ingresso condominiale



Soggiorno



Soggiorno



Camera 1



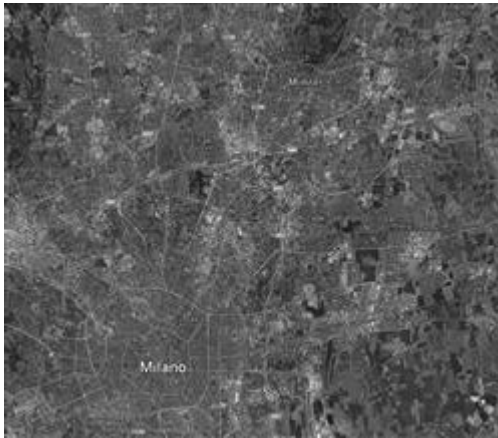
Bagno



Esterno condominio

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 (i più importanti centri limitrofi sono Milano 20 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza e Villa Reale, Centro storico di Monza, fiume Lambro, Milano.



SERVIZI

- supermercato
- negozi al dettaglio
- farmacie
- asilo nido
- centro sportivo
- scuola media inferiore
- scuola elementare
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 Km
- ferrovia distante 3 km
- tangenziale distante 0.5 km
- autobus distante 3 minuti a piedi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:



panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non presente
idrico: con alimentazione in acqua conformità: non presente
elettrico: sotto traccia , la tensione è di standard conformità: non presente. L'impianto risulta essere quello originario del tempo di edificazione dell'immobile.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppi vetri realizzati in in legno
pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato



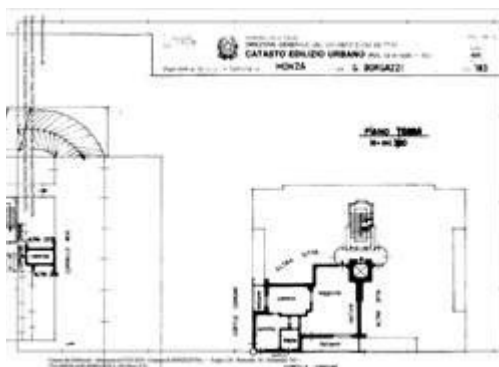


CONSISTENZA:

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
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Cantina	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	107,00				94,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/105833681/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P2 con box auto

Indirizzo: via G. Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 1.483,87 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 1.335,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109955549/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P5 con box auto

Indirizzo: via Mogadiscio

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108713543/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT oltre accessori

Indirizzo: via Sant'Alessandro

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 2.187,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 315.000,00 pari a 1.968,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109897437/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Mogadiscio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.937,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.743,75 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
		1	2	3	4
Prezzo	-	207.000,00	135.000,00	315.000,00	139.500,00
Consistenza	94,25	155,00	102,00	160,00	80,00
Data [mesi]	0	4,00	4,00	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.483,87	1.470,59	2.187,50	1.937,50
Affaccio, piano di ubicazione e stato manutentivo	6,00	6,00	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
		1	2	3	4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.323,53	1.323,53	1.323,53	1.323,53

Affaccio, piano di					
ubicazione e stato	5 %	10.350,00	6.750,00	15.750,00	6.975,00
manutentivo					

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO			
	1	2	3	4
Prezzo	207.000,00	135.000,00	315.000,00	139.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-80.404,41	-10.257,35	-87.022,06	18.860,29
Affaccio, piano di				
ubicazione e stato	0,00	0,00	-15.750,00	0,00
manutentivo				
Prezzo corretto	126.595,59	124.742,65	212.227,94	158.360,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **155.481,62**

Divergenza: 41,22%

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: < %

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte*
- *verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di*
- *accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,25 x 1.649,67 = **155.481,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 155.481,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 155.481,40

BENI IN MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 183, QUARTIERE SAN ALESSANDRO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA VIA GEROLAMO BORGAZZI 183, quartiere San Alessandro, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo di mq 18, posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50

.Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 56 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 110,40 Euro, indirizzo catastale: VIA GEROLAMO BORGAZZI n. 183, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/05/2001 Pubblico ufficiale BELLINI Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 66633 - UR Sede MONZA (MI) Registrazione Volume 1 n. 2540 registrato in data 23/05/2001 - COSTITUZIONE del 05/01/2000 in atti dal 05/01/2000 (n. 150136.1/2000)
Coerenze: a nord: box di terzi; a est: corsello comune ai box; a sud: box di terzi; ad ovest: parti comuni.

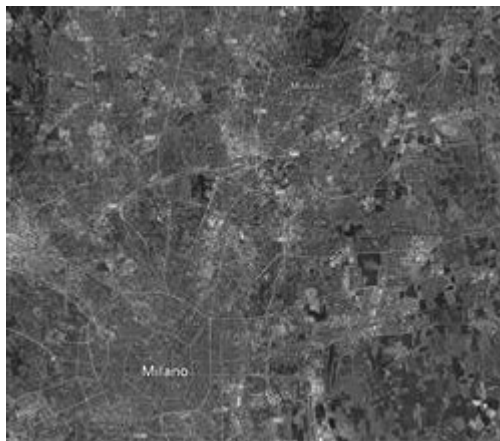
L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1995.





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 (i più importanti centri limitrofi sono Milano 20 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza e Villa Reale, Centro storico di Monza, fiume Lambro, Milano.





SERVIZI

supermercato
negozi al dettaglio
farmacie
asilo nido
centro sportivo
scuola media inferiore
scuola elementare
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 Km
ferrovia distante 3 km
tangenziale distante 0.5 km
autobus distante 3 minuti a piedi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singol di superficie catastale mq 18, posto al piano interrato S1. Essendo ambiente non riscaldato è esente da certificato APE

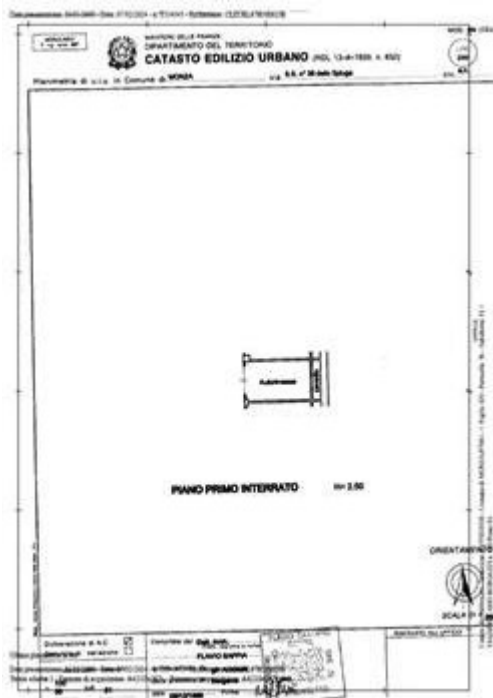


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103792040/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 21.600,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109577631/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Borgazzi

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106609841/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Asiago

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.800,00 pari a 987,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.220,00 pari a 888,75 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	21.600,00	16.200,00	14.220,00
Consistenza	18,00	24,00	15,00	16,00
tecnico incaricato: Chiara Lorenza Colzani				
Pagina 20 di 38				

Data [mesi]	0	4,00	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.200,00	987,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche.	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	888,75	888,75	888,75

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche.		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		21.600,00	16.200,00	14.220,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-5.332,50	2.666,25	1.777,50
Prezzo corretto		16.267,50	18.866,25	15.997,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **17.043,75**

Divergenza: 15,21% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;

non sono state condotte

verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 946,88 = **17.043,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.043,84
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.043,84

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l’importo stimato per il quale l’immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l’immobile bene stesso.

Per l’unità e le sue pertinenze l’importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano territorio, ufficio tecnico di Monza

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	94,25	0,00	155.481,40	155.481,40

tecnico incaricato: Chiara Lorenza Colzani
Pagina 22 di 38

B	box singolo	18,00	0,00	17.043,84	17.043,84
				172.525,24 €	172.525,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.675,24**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.675,24**