



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

336/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Fantin Patrizia

CUSTODE:
Avv. Rosa Alba Nunziata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Italo Dossena

CF: DSSTLI42A09M147E
con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15
telefono: 0396852599
email: italo.dossena@fastwebnet.it
PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 336/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA via Goldoni 2, della superficie commerciale di **76,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con accesso da cortile comune tramite portoncino scala interna di proprietà per salire al piano primo, composto da soggiorno, cucina, bagno, camera, balconcino con annessa cantina al piano seminterrato

Identificazione catastale:

- foglio 84 particella 127 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Goldoni 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 124 e 125, mappale 128, mappale 126, cortile comune
- foglio 84 particella 126 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 12,81 Euro, indirizzo catastale: via Goldoni 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro sub, corridoi comune, altro sub, terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.837,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.837,00
Data della valutazione:	06/11/2024

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2008 a firma di notaio Grimaldi ai nn. 17938/13829 di repertorio, iscritta il 28/03/2008 a Milano 2 ai nn. 41376/9832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 354.000,00.

Importo capitale: € 236.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore di ipoteca Essan Felicità

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6077 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Milano 2 ai nn. 103167/73703, 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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2008), con atto stipulato il 03/03/2008 a firma di notaio Grimaldi ai nn. 17935/13828 di repertorio, trascritto il 28/03/2008 a Milano 2 ai nn. 41374/22553.

Il titolo è riferito solamente a fg. 84 part. 127 sub. 6 - fg. 84 part. 126 sub. 19 - fg. 83 part. 126 sub. 147

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1992 fino al 03/03/2008), con atto stipulato il 22/12/1992 a firma di notaio Bellucci ai nn. 221109/7205 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a Milano 2 ai nn. 98661/69680.

Il titolo è riferito solamente a fg. 84 part. 127 sub. 6 - fg. 84 part. 126 sub. 19

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **344/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna. adeguamento impianti, modifica aperture, presentata il 25/11/1999.

Il titolo è riferito solamente a fg. 84 part. 127 sub. 6

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata allungato il balcone al piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione minima € 516 - € 1.000: €1.000,00
- professionista: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda catastale manca il piano terra (ingresso e scala accesso al piano primo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- docfa: €.300,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA GOLDONI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

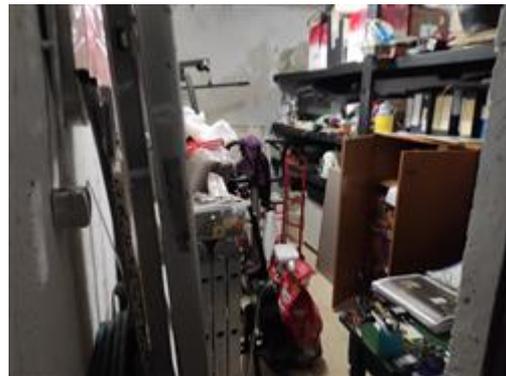
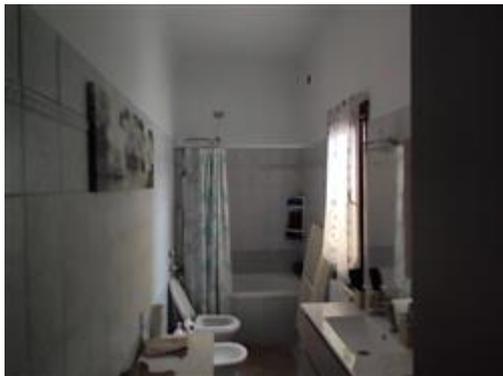
appartamento a MONZA via Goldoni 2, della superficie commerciale di **76,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con accesso da cortile comune tramite portoncino scala interna di proprietà per salire al piano primo, composto da soggiorno, cucina, bagno, camera, balconcino con annessa cantina al piano seminterrato

Identificazione catastale:

- foglio 84 particella 127 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via Goldoni 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 124 e 125, mappale 128, mappale 126, cortile comune
- foglio 84 particella 126 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 12,81 Euro, indirizzo catastale: via Goldoni 2, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro sub, corridoi comune, altro sub, terrapieno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

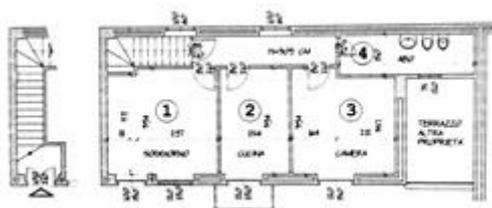
- Riscaldamento autonomo
- termosifoni in ghisa
- ACS autonomo
- serramenti legno vetro doppio
- tapparelle avvolgibili

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
piano terra - ingresso	3,00	x	100 %	=	3,00
piano primo - appartamento	69,03	x	100 %	=	69,03
piano primo - balcone	5,80	x	30 %	=	1,74
piano seminterrato - cantina	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	86,83				76,02

**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: 24/07/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 407/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 145, piano primo di piccolo fabbricato di recente ristrutturazione, ingresso al piano terra con scala di accesso al piano primo, unico ampio locale destinato a pranzo e soggiorno dotato di due zone soppalcate destinate alla zona letto (e ripostiglio) oltre ad ampio locale bagno. Box singolo, con lavanderia., 1

Indirizzo: Via Guerrazzi, 25 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 151.000,00 pari a 1.041,38 Euro/mq

Valore Ctu: 294.020,00 pari a: 2.027,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 151.500,00 pari a: 1.044,83 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (04/07/2024)

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.850,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,02 x 1.850,00 = **140.637,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.637,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.637,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV);
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano,

conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	76,02	0,00	140.637,00	140.637,00
				140.637,00 €	140.637,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.837,00**

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: **€. 137.837,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 336/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a MONZA via Goldoni 23/B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo box singolo di circa 10 mq collegato ad ampio ripostiglio di circa 16 mq collocato nel sotto rampa box con altezza max 2,50 mt e altezza min 0,60 mt.

- **Allo stato attuale non è utilizzabile essendo il cancello d'ingresso alla rampa box chiuso con lucchetto e saldatura per problematiche dei vigili del fuoco.**
- **Come riferito dall'amministratore la pratica ai VV. FF. non ancora avuto esito alla data della presente perizia.**

Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 126 sub. 147 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 284,26 Euro, indirizzo catastale: via Goldoni 23/B, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappale 44, rampa box, corsello box, altro sub

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	06/11/2024

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/2008 a firma di notaio Grimaldi ai nn. 17938/13829 di repertorio, iscritta il 28/03/2008 a Milano 2 ai nn. 41376/9832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 354.000,00.

Importo capitale: € 236.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Debitore non datore di ipoteca Essan Felicità

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6077 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 a Milano 2 ai nn. 103167/73703, 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:	€. 163,05
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2008), con atto stipulato il 03/03/2008 a firma di notaio Grimaldi ai nn. 17935/13828 di repertorio, trascritto il 28/03/2008 a Milano 2 ai nn. 41374/22553.

Il titolo è riferito solamente a fg. 84 part. 127 sub. 6 - fg. 84 part. 126 sub. 19 - fg. 83 part. 126 sub. 147

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (dal 28/01/2003 fino al 28/03/2008), con atto stipulato il 28/01/2003 a firma di notaio Roncoroni ai nn. 109650 di repertorio, trascritto il 01/02/2003 a Milano 2 ai nn. 17346/11804.

Il titolo è riferito solamente a fg. 83 part. 126 sub. 147

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- **L'ultima variante n° 262 del 05/12/1977, non è stata reperita dai tecnici del Comune, e pertanto non è stato possibile visionarla**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza N. **455/71** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale con negozi e boxes, presentata il 24/08/1971, rilasciata il 31/12/1971 con il n. 37810/3719 di protocollo, agibilità del 23/10/1978.

Il titolo è riferito solamente a fg. 83 part. 126 sub. 147

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Box attualmente non utilizzabile in quanto è stato chiuso l'accesso dalla strada verso la rampa di accesso al piano S1 e S2 per problemi con la pratica prevenzione incendi. Al momento sono in attesa di conoscere, da parte dell'amministratore, se sono in corso pratiche per l'ottenimento della riapertura e riutilizzo di tutti i box condominiali.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA GOLDONI 23/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA via Goldoni 23/B, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo box singolo di circa 10 mq collegato ad ampio ripostiglio di circa 16 mq collocato nel sotto rampa box con altezza max 2,50 mt e altezza min 0,60 mt.

- **Allo stato attuale non è utilizzabile essendo il cancello d'ingresso alla rampa box chiuso con lucchetto e saldatura per problematiche dei vigili del fuoco.**
- **Come riferito dall'amministratore la pratica ai VV. FF. non ancora avuto esito alla data della presente perizia.**

Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 126 sub. 147 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 284,26 Euro, indirizzo catastale: via Goldoni 23/B, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappale 44, rampa box, corsello box, altro sub



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	10,00	x	100 %	=	10,00
ripostiglio	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1651/2014

Descrizione: Box singolo di mq. 12, piano S-1., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 13 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/07/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1651/2014

Descrizione: Box doppio di mq. 23, piano S-1., 2

Indirizzo: Via Pelletier, 8 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 20.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia. I costi delle eventuali sanatorie condominiali, nonché gli eventuali maggiori costi per le sanatorie specifiche delle u.i., si devono comunque intendere compresi nella detrazione del 15% prevista per le vendite forzate giudiziarie e ribadita nel seguito. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV);
- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Tecnocasa,

Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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
B	box singolo	26,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

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: **€. 15.000,00**

data 06/11/2024

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena