



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 220/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO GIARDINO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:  
Dott. Luca Brivio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco Nicola Scamuzzi**

CF:SCMFNC71R07F918S  
con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2  
telefono: 0396794962  
email: f.scamuzzi@virgilio.it  
PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 220/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a BRUGHERIO, Piazza Palmiro Togliatti 22, della superficie commerciale di **85,10** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 90 anni, di cui 51 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 90 anni, di cui 51 restanti

**Appartamento ad uso abitazione** posto al piano quarto di un edificio condominiale e composto da tre locali, balcone e doppi servizi con annessa cantina e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 scarsi circa.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 187 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Piazza Palmiro Togliatti n.22, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze da nord in senso orario: scala e ascensore comuni, prospetto su Piazza Togliatti, appartamento di altra proprietà, prospetto su cortile comune, appartamento di altra proprietà.  
Superficie catastale totale mq. 86; escluse aree scoperte mq. 84.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1984.

**A.1**

**Cantina**, composta da 1 locale al piano interrato, della superficie commerciale di **1,50 mq**.

Identificazione catastale: come appartamento. Coerenze e confini: corridoio comune su due lati, cantina di terzi, box di terzi.

**B**

**Box singolo** a BRUGHERIO, Piazza Palmiro Togliatti 22, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 90 anni, di cui 51 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 90 anni, di cui 51 restanti

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano interrato di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 187 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Palmiro Togliatti n. snc, piano: s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze da nord in senso orario: box di terzi, corsello comune d'accesso, box di terzi e

corsello comune.

Superficie catastale mq. 14,00.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1984.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.712,76</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/04/2024</b>

## 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:

**Convenzione** ai sensi dell'art. 35/7 della legge 22/10/1971 per Assegnazione in diritto di superficie a cooperativa edilizia e per i requisiti degli assegnatari: atto stipulato il 03/04/1984 a firma del Notaio Michele Marchetti ai nn. 9041/1562 di repertorio, registrato il 17/04/1984 a Lodi ai nn. 1547, trascritto il 19/04/1984 a Milano 2 ai nn. 29171/23828, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** attiva derivante da contratto di mutuo stipulato il 30/06/2004 a firma del Notaio Antonio Aurucci ai nn. 35404/2626 di repertorio, iscritta il 23/07/2004 a Milano 2 ai nn. 109577/25797, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo ipoteca: € 250.000,00.  
 Importo capitale: € 125.000,00.  
 Durata ipoteca: 25 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, trascritto il 12/09/2013 a Milano 2 ai nn. 83781/57914, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento di immobili

**pignoramento** notificato il 24/04/2023 dal Tribunale di Monza ai nn. 1985 di repertorio, trascritto il 17/05/2023 a Milano 2 ai nn. 66642/46412, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento di immobili.

#### 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:	<b>€. 1.550,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 5.970,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>15,504</b>

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiale: parti comuni come da codice civile
- cause in corso : nessuna
- . presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno
- speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno

**N.B: l'appartamento è in proprietà superficiaria e soggetto a convenzione in quanto assegnato da cooperativa di edilizia economica e popolare; si riporta qui di seguito quanto comunicato dal Comune di Brugherio in merito alle cessioni da vendita giudiziaria e successive:**

*"Oggetto: Procedura esecuzione immobiliare Piazza Togliatti, 22 – nostro prot. n. 44147/2023. Gentile Arch. Scamuzzi,*

*In merito alla Sua richiesta, si evidenzia che la vendita giudiziaria in sé non può sottostare ai vincoli, né di prezzo né soggettivi. Gli alloggi di EEP oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari possono essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara indipendentemente*

*dal possesso dei requisiti prescritti per la cessione originaria, come enunciato dalla sentenza di Cassazione Civile sez. III n. 6748/1987 e confermato dal Consiglio di Stato sez. V n. 4749/2016. Diversamente, i vincoli e i requisiti permangono per le successive rivendite e nel caso de quo sono indicati agli articoli 9 e 10 della Convenzione originaria.*

*È possibile procedere al riscatto della proprietà superficiaria con rimozione dei vincoli versando l'importo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2013 e calcolando gli Interessi Legali e Rivalutazione Monetaria sul corrispettivo; sempre nel caso di specie, alla data della*

*presente e per i subalterni 33/93 l'importo da corrispondere è indicativamente pari a Euro 10.214,06.*

*Trattandosi di rivalutazione in base agli indici mensili ISTAT, tale prezzo sarà da adeguare al*

*momento della formale richiesta di riscatto avanzata dal (nuovo) proprietario.*

*Restando a disposizione, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.*

**LA RESPONSABILE DI POSIZIONE**

**ORGANIZZATIVA**

*Dott.ssa Maria Letizia Spadaro*

*documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i."*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, (dal 30/06/2004), in forza di atto stipulato il 30/06/2004 a firma del Notaio Antonio Aurucci ai nn. 35403/2625 di repertorio, trascritto il 23/07/2004 a Milano 2 ai nn. 109576/55953.

Acquisto da Giuliani Rosa Anna

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione da Cooperativa ( fino al 30/06/2004) stipulato il 22/03/1988 a firma di Notaio Giuseppe Antonio Masini ai nn. 23721/3745 di repertorio, trascritto il 20/04/1988 a Milano 2 ai nn. 31634/23108

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **8797/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n. 2 fabbricati di abitazione, presentata il 18/10/1982, rilasciata il 07/01/1983 con il n. 200943 di protocollo, agibilità del 27/03/1985 con il n. 3283 di protocollo.

Successiva variante in corso d'opera del 08/11/1984 c.e. n. 18361

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera C.C n. 52 del 09/06/2016 vigente dal 14/09/2016, l'immobile ricade in zona "Ambiti urbani per insediamenti residenziali consolidati ". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20 NTA

vedere allegato "estratti urbanistici"

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica dei locali soggiorno e cucina (normativa di riferimento: Regolamento locale d'igiene, regolamento edilizio).

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA per agibilità - spese tecniche e diritti comunali (stima): € 750,00
- dichiarazione di conformità impianti (stima): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

N.B: la SCIA per agibilità è necessaria a seguito delle modifiche impiantistiche ed edilizie

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione parete cucina non denunciata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti catastali (stima): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento locale soggiorno e soppressione locale cucina (normativa di riferimento: PGT, L.R. n. 12/05, DPR 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6-bis del DPR 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratica edilizia e diritti di segreteria (stima): € 1.500,00
- Sanzione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima)

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

BENI IN BRUGHERIO PIAZZA PALMIRO TOGLIATTI 22

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a BRUGHERIO, Piazza Palmiro Togliatti 22, della superficie commerciale di **85,10** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 90 anni, di cui 51 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 90 anni, di cui 51 restanti

**Appartamento ad uso abitazione** posto al piano quarto di un edificio condominiale e composto da tre locali, balcone e doppi servizi con annessa cantina e box al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-S1, ha un'altezza interna di mt. 2,70 scarsi circa.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 187 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Piazza Palmiro Togliatti n.22, piano: 4-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da Variazione del 09/11/2015-inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze da nord in senso orario: scala e ascensore comuni, prospetto su Piazza Togliatti, appartamento di altra proprietà, prospetto su cortile comune, appartamento di altra proprietà.  
Superficie catastale totale mq. 86; escluse aree scoperte mq. 84.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1984.



Vista del fabbricato da Piazza Palmiro Togliatti



Facciata posteriore



Vista panoramica della Piazza dal balcone dell'appartamento

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Carugate, Cologno M.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Fiorita, Monumento ai caduti, ai Donatori di sangue, Alla Pace, Palazzo Ghirlanda Silva, Villa Sormani, Villa Brivio.

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2,5 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,3 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale realizzato nell'anno 1984 in regime di edilizia economica popolare.e composto da due fabbricati di notevole dimensione in lunghezza ed in altezza (6 piani fuori terra): il fabbricato in cui si trova l'appartamento si affaccia sulla Piazza Palmiro Togliatti, una bella e grande piazza pedonale con portici e negozi al piano terra.

L'aspetto architettonico, l'ambiente circostante e la qualità edilizia in genere sono di discreto livello civile pur trattandosi di contesto di edilizia convenzionata realizzata dal CIMEP.

La distanza dal centro cittadino è di circa 1,5 km.

Lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato è buono.

All'appartamento, posto al piano 4°, si accede mediante un corpo scala/ascensore comune.

L'appartamento si compone di un locale soggiorno con angolo cottura e balcone con vista panoramica sulla piazza P.Togliatti, un disimpegno "notte", due camere da letto e doppi servizi igienici.

Componenti, impianti e finiture sono di tipo civile medio; lo stato d'uso e manutenzione è buono.

All'appartamento è annessa una cantina posta al piano interrato, raggiungibile mediante il gruppo scassa/ascensore, e composta da un locale di buone dimensioni interne (mt. 2,50 x 3,45 h mt. 2,50 circa): struttura in c.a. tradizionale, pareti divisorie in blocchetti di cls a vista, soffitto in predalles, porta d'ingresso in lamiera verniciata, pavimento in piastrelle di ceramica, impianto di illuminazione fuori traccia a norma; stato d'uso e manutenzione discreto.

## Delle Strutture:

*fondazioni:* tipologia non verificabile, costruite in c.a. nella media 

*strutture verticali:* costruite in c.a. nella media 

*travi:* costruite in c.a. nella media 

*solai:* latero-cemento. Predalles sul piano interrato. nella media 

*scale interne:* a rampe parallele realizzate in c.a. nella media 

*copertura:* parte piana e parte a falde costruita in c.a. nella media 

*balconi:* costruiti in c.a. nella media 

## Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite a cassavuota in laterizio con coibentazione non verificabile/improbabile, il rivestimento è realizzato con intonaco cementizio nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio con vetrocamera nella media 

*infissi interni:* a battente ed a libro realizzati in legno tamburato nella media 

*portone di ingresso:* anta singola a battente, realizzato in legno tamburato e blindato nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica e parquet in legno nella media 

*plafoni:* realizzati in gesso e intonaco civile nella media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle avvolgibili realizzate in pvc nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato con intonaco cementizio tinteggiato nella media 

*rivestimento interno:* posto nei servizi igienici e nell'angolo cottura, realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

*scale:* interna con rivestimento in pietra naturale nella media 

## Degli Impianti:

*antenna collettiva:* rettilinea conformità: conforme nella media   
*ascensore:* a fune, conformità: conforme; non idoneo per handicappati in carrozzella nella media 

*citofonico:* audio conformità: conforme nella media 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme nella media 

*fognatura:* separata, la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in fognatura comunale, conformità: conforme nella media 

gas: fuoritraccia con alimentazione a gas metano  
conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione da  
acquedotto comunale, la rete di distribuzione è  
realizzata in materiale non verificabile,  
conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

telefonico: sottotraccia conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione a gas  
metano, i diffusori sono costituiti da termosifoni in  
ghisa, conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



soggiorno con angolo cottura



disimpegno notte



bagno 1



camera 1



camera 2



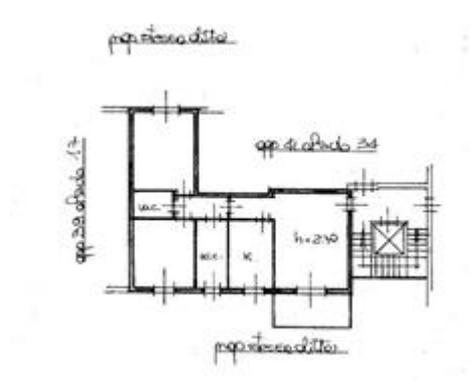
servizio igienico 2

CONSISTENZA:

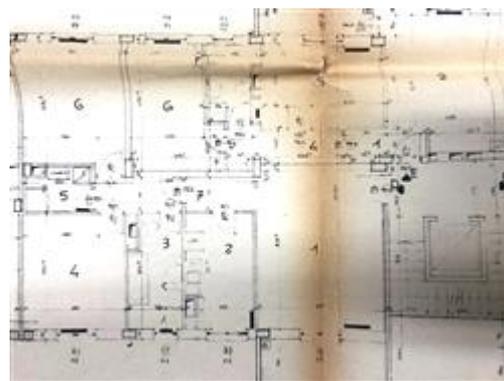
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

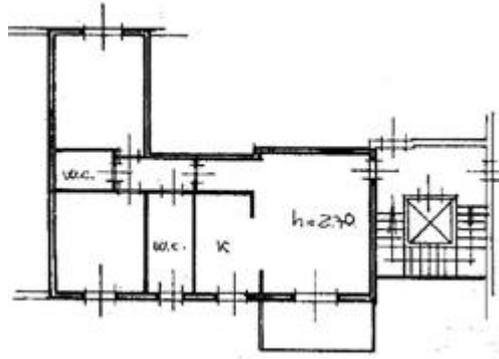
descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali d'abitazione	83,00	x	100 %	=	83,00
balcone	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>90,00</b>				<b>85,10</b>



planimetria catastale dell'appartamento



planimetria approvata dell'appartamento



PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE

**ACCESSORI:**

**Cantina**, composta da 1 locale al piano interrato, della superficie commerciale di **1,50 mq.**

Identificazione catastale: come appartamento. Coerenze e confini: corridoio comune su due lati, cantina di terzi, box di terzi.

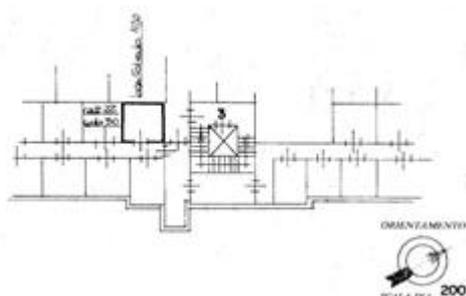
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,50</b>



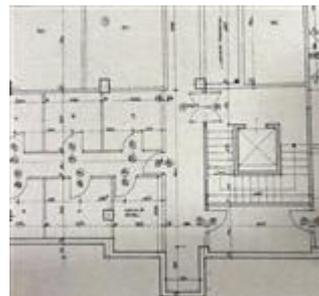
ingresso alla cantina



cantina



planimetria catastale della cantina



planimetria approvata della cantina

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,10	x	1.700,00	=	<b>144.670,00</b>
Valore superficie accessori:	1,50	x	1.700,00	=	<b>2.550,00</b>
					<b>147.220,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 147.220,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 83.424,67</b>

BENI IN BRUGHERIO PIAZZA PALMIRO TOGLIATTI 22

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Box singolo** a BRUGHERIO, Piazza Palmiro Togliatti 22, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) per 90 anni, di cui 51 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) per 90 anni, di cui 51 restanti

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano interrato di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45 mt. circa.

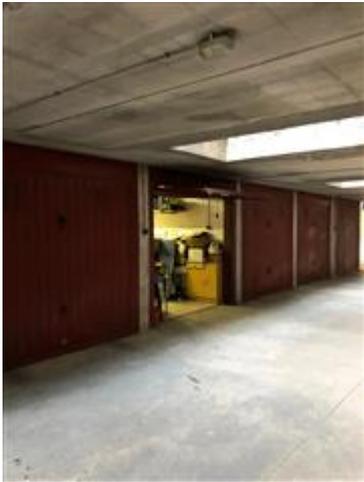
Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 187 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Palmiro Togliatti n. snc, piano: s1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da nord in senso orario: box di terzi, corsello comune d'accesso, box di terzi e corsello comune.

Superficie catastale mq. 14,00.

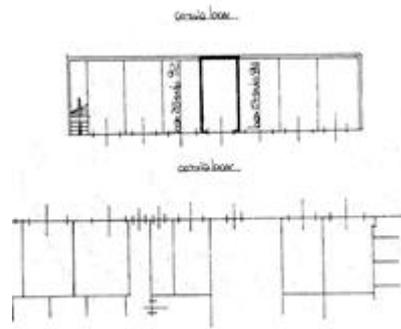
L'intero edificio sviluppa 7 piani, di cui 6 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 1984.



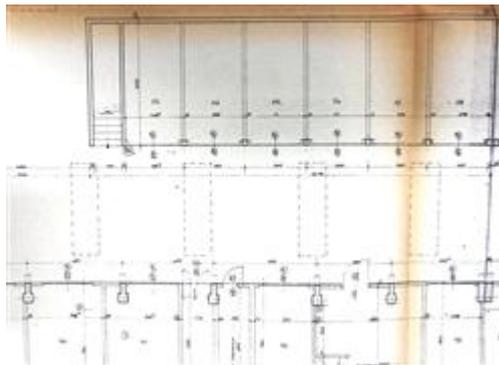
*corsello coperto*



*il box-autorimessa*



*planimetria catastale del box-autorimessa*



*planimetria approvata del box*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area prevalentemente residenziale, le zone limitrofe si trovano in area prevalentemente residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Carugate, Cologno M.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Fiorita, Monumento ai caduti, ai Donatori di sangue, Alla Pace, Palazzo Ghirlanda Silva, Villa Sormani, Villa

Brivio.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 2,5 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,3 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km. circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa ha una dimensione interne di circa mt. 2,53 x 5,05 h circa mt. 2,45.  
 Vi si accede a mezzo di rampa carraia, cancello in profilati di ferro con apertura elettrica motorizzata e telecomandata e corsello coperto: le condizioni di accesso e manovra sono buone.  
 La struttura è in c.a, il plafone in predalles a vista, le pareti divisorie sono in blocchetti di cls a vista, il pavimento è in piastrelle di ceramica riportate su pavimento industriale in cls, il portone basculante è in lamiera verniciata, l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma: le condizioni d'uso e manutenzione sono discrete.  
 La capacità di parcheggio è idonea solo per autovricoli di piccola cilindrata.

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-autorimessa	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.438,89**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima effettuata è di tipo sintetico comparativo basata su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

Poiché la proprietà superficiaria può essere riscattata al prezzo determinato dal Comune di Brugherio, si è proceduto a determinare il valore di mercato dell'immobile considerando il riscatto come avvenuto e deducendo il costo per tale riscatto: la vendita viene proposta come se il diritto di piena proprietà fosse già acquisito (si tenga conto che il diritto superficiario è inferiore di circa il 57% rispetto a quello di mercato).

Nella valutazione si è tenuto conto in positivo della buona qualità ambientale, delle discrete/buone caratteristiche edilizie, della buona funzionalità distributiva dell'appartamento, della buona dotazione di locali e servizi, del buon stato di conservazione ed uso; in negativo dell'avanzare dell'età del fabbricato condominiale e delle non proprio adeguate caratteristiche di isolamento termico dell'appartamento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati dell'Agenzia del Territorio; Listino dei prezzi degli immobili di Monza e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: Immobiliare.it - Borsinoimmobiliare.it

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	85,10	1,50	147.220,00	83.424,67
B	box singolo	14,00	0,00	13.000,00	7.438,89
				<b>160.220,00 €</b>	<b>90.863,56 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
somma a conguaglio dal valore del diritto superficario al valore del diritto di proprietà (€ 160.220,00-90.863,56 = € 69.356,44)	69.356,44
riscatto del diritto superficario	-10.214,06
riduzione del 5% per vizi occulti ed eventuali opere di adeguamento impianto elettrico	-4.543,18
	<b>-54.599,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.712,76**

**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: **€. 212,76**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.500,00**

data 29/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi