



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa RIZZOTTO CATERINA

CUSTODE:

Dott.ssa GRESSANI KATIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gerardo Di Benedetto

CF:DBNGRD75D06B729A

con studio in CARATE BRIANZA (MB) Via Fabio Filzi, 26

telefono: 0362805458

email: dibenedetto.g@libero.it

PEC: gerardo.dibenedetto@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Ufficio a piano terra+cantina al piano S1, a MONZA ,via RAMAZZOTTI, n. 24, scala D, quartiere Cazzaniga, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione della cantina) di circa 97,00 mq per la quota di :

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso ufficio (altezza interna di ca 2.95 m), posta al piano terra, costituita da 4 locali, disimpegno, archivio, servizio igienico, oltre a cantina al piano interrato, (altezza interna di ca 2.65 m).

L'edificio è stato costruito nel 1976. L'unità pignorata è stata parzialmente ristrutturata nel 2019.

Identificazione catastale:

- foglio **12**, particella **96**, sub. **32** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 2.925,73 Euro

Indirizzo catastale: VIA ANGELO RAMAZZOTTI n. 24, scala D, piano: T-S1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'ufficio: Nord: unità proprietà di terzi; Est: cortile comune; Sud: enti comuni, altra unità proprietà di terzi; Ovest: cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

A.1

cantina, composta da unico vano, identificata con il numero 1D.

dimensioni interne: ca (1,00x2,25)m; altezza: ca 2,65m.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.500,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (19/02/2025) l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO ***

- con contratto di affitto del tipo 6+6,
- stipulato il 01/07/2014
- con decorrenza dal 01/07/2014, prima scadenza il 30/06/2020 e **seconda scadenza il 30/06/2026**;
- **nonostante la richiesta tempestiva ed i ripetuti solleciti l'A.d.E. NON ha dato riscontro all'istanza di verifica della registrazione del contratto.**

L'occupante ha dichiarato di aver disdetto anticipatamente la locazione.

Al riguardo ha esibito comunicazione datata 26/11/2024 avente il seguente oggetto : " *risoluzione anticipata del contratto di locazione ad uso commerciale*".

Il documento esibito allo scrivente è privo di data certa (non è stata prodotta la ricevuta della raccomandata e/o PEC inoltrata al debitore), tuttavia, al momento del sopralluogo, erano in corso le operazioni di sgombero dei locali.

L'unità sarà libera al momento della vendita giudiziaria.

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:

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, relative all'unità in questione, risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso, anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/04/2007 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 21733/3413 di repertorio, iscritta il 09/05/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 68460/17809, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita agli immobili in Monza, via RAMAZZOTTI, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1, identificati al NCEU come segue:

- ufficio: al fg 12, particella 96, sub 32.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 29/05/2024 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 70332/50457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 11343 del 27/05/2024 - UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO.

La formalità è riferita agli immobili in Monza, via RAMAZZOTTI, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1, identificati al NCEU come segue:

- ufficio: al fg 12, particella 96, sub 32.

Pignoramento, trascritto il 12/02/2024 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 16759/11915, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n. 637 del 22/01/2024 - Tribunale di Monza.

La formalità è riferita agli immobili in Monza, via RAMAZZOTTI, civ. 24 per il diritto di piena proprietà, per la quota 1/1, identificati al NCEU come segue:

- ufficio: al fg 12, particella 96, sub 32.

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: € 5.350,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.434,71

Ulteriori avvertenze:

Ulteriori avvertenze:

CONDOMINIO ANDROMEDA

MILLESIMI

- millesimi generali proprietà: **non comunicati**

SPESE CONDOMINIO

- - **spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 24/25** (periodo Gestione 01/09 - 31/08): € 4.768,16
- - **spese ordinarie insolute ultimi 2 anni:**
 - gestione 24/25: (1° e 2° rata preventivo) € 1.907,27
 - gestione 23/24: € 1.875,91
 - conguagli anni precedenti: € 6.219,80

SUPERCONDOMINIO GALASSIA

MILLESIMI

- millesimi generali proprietà: 4,4369
- millesimi generali ordinarie: 5,8196

- millesimi acque nere: 9.7816

SPESE SUPERCONDOMINIO

- **spese ordinarie annue di gestione dell'immobile preventivo 24/25** (periodo Gestione 01/07/2023 - 30/06/2024): € 561,99
- Le spese **ordinarie insolute** gestione in corso (24/25): € 338,74
- Le spese **ordinarie insolute** gestione precedente (23/24): € 651,07
- Le spese **ordinarie insolute** gestioni precedenti: € 1.254,59
- **spese straordinarie insolute** per risanamento infiltrazione boxes (periodo 01/01/2024-31/12/2024): € 187,33
- spese di prossima scadenza: Rata 3 (scadenza 15/05/2025): € 223,25

Lo stato delle spese condominiali sarà da aggiornare al momento dell'aggiudicazione. Sia condominio che supercondominio sono passati in gestione a nuovi amministratori. VERIFICARE CON I NUOVI AMMINISTRATORI DEL CONDOMINIO.E DEL SUPERCONDOMINIO LO STATO DELLE SPESE INSOLUTE AL MOMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

proprietarie (dal 09/02/2020 ad oggi), per la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà, in forza di **denuncia di successione (NON trascritta)** in morte di *** DATO OSCURATO ***. **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'**, trascritta in data 08/11/2024 ai nn. 148656/104991, derivante da Atto Giudiziario n. 3771 del 28/06/2023 - Tribunale di Monza.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***

proprietaria (da ante ventennio fino al 27/04/2007), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto amministrativo di trasferimento a società di cartolarizzazione stipulato il 28/11/2002 dall'AGENZIA DEL DEMANIO ROMA al n. 279 di repertorio, trascritto il 09/05/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 68458/36375.

- *** DATO OSCURATO ***

proprietario (dal 27/04/2007 fino al 09/02/2020), per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio VALLONE MARIA GIOVANNA ai nn. 21732/3412 di repertorio, trascritto il 09/05/2007 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 68459/36376

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Pratica edilizia N. 24/1976**, per lavori di costruzione di compendio residenziale/terziario

/commerciale - LOTTIZZAZIONE P.I.M.E.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata in data 30/01/1976 con i nn. 3096/466 di protocollo.

Concessione edilizia N. 76/77 rilasciata il 05/04/1977

- **Pratica edilizia N. 285/1977**—Variante a Conc. Edil. 76/77 relativa ai fabbricati H-I-L-M-N-O-P*

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , prot. gen 22354 del 27/07/1977, prot. U.T. 4762 del 28/07/1977.

Concessione edilizia N. 159/79 rilasciata il 06/06/1979.

- **Pratica edilizia N. 104/83** Variante a Conc. Edil. 76/77 e 159/79 relativa ai fabbricati H-M-N-O*

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , prot. gen 4639 del 31/03/1983, prot. U.T. 2262 del 05/04/1983

Concessione edilizia N. 215/83 rilasciata il 27/09/1983

Nel fascicolo è stata rintracciata una comunicazione finalizzata all'ottenimento dell'agibilità del blocco O2 (cui appartiene l'unità pignorata). **NON è stato, tuttavia, rintracciato il certificato né risulta evidenza che sia stato effettivamente rilasciato.**

**NOTA: L'unità oggetto di esecuzione si trova nel fabbricato "O2".*

- **(CIA) - COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' N. 1025/2019**, per lavori di creazione di tavolato interno inerente alla realizzazione di sala d'attesa e terzo locale studio.

Domanda intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/12/2019 con il n. 217944 di protocollo.

Comunicazione di fine lavori del 13/01/2020.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda alla consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

PGT - piano di governo del territorio vigente:

Il Comune di Monza è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012): controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva." ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 03/05/2017.

La Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) finalizzata alla revisione della relativa normativa e degli atti conseguenti - comprendente l'Adeguamento della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) -, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.98 del 20/12/2021, è entrata in vigore il 02/02/2022 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 02/02/2022.

L'immobile ricade in zona: TUC: B2_IV

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

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 descritti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

- la planimetria catastale risulta conforme.
- l'altezza rilevata in loco, per l'ufficio, è lievemente inferiore a quanto dichiarato nella planimetria ma comunque entro i limiti di tolleranza indicati dalla normativa edilizia.

Si segnala che l'intestazione catastale NON è stata aggiornata a seguito del decesso del precedente proprietario, avvenuto nel 2020. **NON risulta trascritta denuncia di successione; risulta, invece trascritta in data 08/11/2024, accettazione espressa di eredità.**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA RAMAZZOTTI 24, QUARTIERE CAZZANIGA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Ufficio a piano terra+cantina al piano S1, a MONZA ,via RAMAZZOTTI, n. 24, scala D, quartiere Cazzaniga, della superficie lorda di pavimento (si intende comprensiva della muratura interna ed esterna ad esclusione della cantina) di circa 97,00 mq per la quota di :

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare ad uso ufficio (altezza interna di ca 2.95 m), posta al piano terra, costituita da 4 locali, disimpegno, archivio, servizio igienico, oltre a cantina al piano interrato, (altezza interna di ca 2.65 m).

L'edificio è stato costruito nel 1976. L'unità pignorata è stata parzialmente ristrutturata nel 2019.

Identificazione catastale:

- foglio **12**, particella **96**, sub. **32** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 2.925,73 Euro

Indirizzo catastale: VIA ANGELO RAMAZZOTTI n. 24, scala D, piano: T-S1.

Ditta intestata: *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze dell'ufficio: Nord: unità proprietà di terzi; Est: cortile comune; Sud: enti comuni, altra unità proprietà di terzi; Ovest: cortile comune. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area a destinazione mista. Le zone limitrofe hanno anch'esse destinazione mista.

Importanti centri limitrofi: MILANO (distanza dal centro ca 20 Km).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio al piano terra di edificio misto a destinazione terziario/residenziale, in più ampio compendio immobiliare costituito da vari corpi di fabbrica con copertura piana e finitura di facciata con intonaco. Esternamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

Caratteristiche e finiture interne dell'unità immobiliare in questione: serramenti in alluminio con tapparelle in pvc (di cui alcune motorizzate), inferriate fisse in ferro a disegno semplice - porte interne in legno, apertura a battente, porta d'ingresso di tipo blindato - pavimentazione in laminato, rivestimento bagni in piastrelle - pareti e plafoni intonacati al civile - impianto elettrico 220 V sottotraccia - impianto termico di tipo centralizzato, termosifoni in ghisa - bagno cieco con aspirazione forzata.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono discrete.

Cantina posta al piano interrato, pavimentazione in battuto di cemento, plafone e murature intonacate, porta d'accesso in lamiera di ferro. Impianto elettrico sottotraccia (datato).

CLASSE ENERGETICA:



[1018,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 108033-002697/15 registrata in data 31/12/2015

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
SALA D'ATTESA	14,90	x	100 %	=	14,90
STUDIO Nord-Est	13,70	x	100 %	=	13,70
STUDIO Nord-Ovest	24,50	x	100 %	=	24,50
STUDIO Sud-Ovest	14,30	x	100 %	=	14,30
DISIMPEGNO	7,70	x	100 %	=	7,70
ARCHIVIO	3,40	x	100 %	=	3,40
WC	3,20	x	100 %	=	3,20
incidenza muri interni ed esterni	15,55	x	100 %	=	15,55

cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
Totale:	100,25				98,00

ACCESSORI:

cantina, composta da unico vano, identificata con il numero 1D.

dimensioni interne: ca (1,00x2,25)m; altezza: ca 2,65m.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: Italinvest di Marco Cappagli

Descrizione: ufficio al piano terra costituito da 3 ampi locali e un servizio igienico; edificio del 1977, recentemente ristrutturato; Cl En. D

Indirizzo: Monza, via Ramazzotti, 20 (stesso complesso edilizio in cui si colloca il subject)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare: Italinvest di Marco Cappagli

Descrizione: ufficio/studio medico al piano seminterrato costituito da ingresso, reception, disimpegno con tre stanze, locale tecnico, antibagno e doppi servizi oltre open space; edificio del 1980, ristrutturato nel 2006; Cl En. F

Indirizzo: Monza, via Boito, 115 (distanza dal subject 3 km)

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.735,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: ufficio al piano terra costituito da ingresso, 4 locali, disimpegni e un servizio igienico; edificio del 1977, stato presunto discreto; Cl En. F

Indirizzo: Monza, via Ambrosini, 5 (distanza dal subject ca 150 m)

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.500,00 pari a 1.868,93 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Descrizione: ufficio al piano terra costituito ampio openspace+4 locali, 3 disimpegni, 2 ripostigli, 3 bagni, 2 balconi; edificio del 1977, stato presunto sufficiente; Cl En. E (scorporato valore box doppio 35.000,00 €)

Indirizzo: Monza, via Ramazzotti, 20 (stesso compendio di cui fa parte il subject)

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 1.693,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 1° sem 2024

Valore minimo: 1.650,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad uffici in ottimo stato conservativo in zona semicentrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare della C.C.I.A.A. PROVINCIA MB (MONZA) - 1° sem 2024

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad uffici RECENTI in zona semicentrale.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del BORSINO IMMOBILIARE di – Febbraio 2025

Valore minimo: 1.520,00

Valore massimo: 1.805,00

Note: I valori sopra riportati si riferiscono ad uffici in zona semicentrale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata secondo lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Il valore di mercato è stato individuato:

- analizzando le offerte presenti oggi sul mercato;
- intervistando gli operatori del territorio;
- comparando il bene oggetto di valutazione con altri beni della stessa zona, di prezzo noto recentemente compravenduti, aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc..

Come parametro fisico/metrico di confronto è stata utilizzata la superficie lorda commerciale, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali e precisamente:

- superficie computata al 100% al lordo dei muri interni e perimetrali (I muri perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25)
- superfici dei locali accessori e delle pertinenze ragguagliate secondo i coefficienti di cui al

DPR 138 del 23/03/1998.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	1.750,00	=	171.500,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.750,00	=	0,00
					171.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 171.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 171.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzata la stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali e/o posizionali, e/o tipologiche.. etc.. (dati desunti sia dalle compravendite recentemente avvenute che dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati, che dai listini e dalle banche dati di riferimento).

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per l'unità (qualitative e quantitative) rispetto ai comparabili opportunamente selezionati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MONZA, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di MONZA, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI),TEMA C.C.I.A.A. MB, BORSINO IMMOBILIARE di MONZA, ed inoltre: annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	98,00	0,00	171.500,00	171.500,00
				171.500,00 €	171.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene NON risulta comodamente divisibile in quote.

NOTE/AVVERTENZE:

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- le verifiche catastali ed edilizie sono state condotte solo sui beni oggetto di pignoramento;
- la mancata regolarizzazione delle difformità elencate potrà comportare problemi alla commerciabilità futura del bene in questione in condizioni di libero mercato;
- la stima viene fatta a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e

come meglio in fatto)

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, del mancato rinvenimento del certificato di agibilità. Relativamente a quest'aspetto, ci si è allineati (al netto delle caratteristiche peculiari delle singole unità - in particolare stato manutentivo e finiture) al valore dei comparabili rintracciati nel medesimo compendio edilizio, aventi., pertanto, la medesima criticità.

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: €. **171.500,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **171.500,00**

data 16/04/2025

il tecnico incaricato
Gerardo Di Benedetto