



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 269/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

Dott. Paolo Bonuomo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Francesco Nicola Scamuzzi**

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Donizetti 18/A

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n 22, piano: T, 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: box sub 702, area di manovra part. 265 su due lati, particella 263.

Superficie catastale totale mq. 14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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, atto stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

**pignoramento**, notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento 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: **€. 45,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 125,00**

Millesimi condominiali: **80,88**

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesaggistici: nessuno

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), stipulato il 10/11/2010 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), stipulato il 10/04/2000 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264.

E successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 60/condono, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, domanda presentata il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, condono rilasciato il 30/06/1998

D.I.A. N. 76/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse in Via Italia n 22, presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo.

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

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dal 12/05/2010, l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cortina o in serie aperta (vedere allegato "Estatti Urbanistici").

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(Normativa di riferimento: regolamento locale d'igiene, regolamento edilizio)

L'altezza media interna è di poco inferiore a quella minima ammessa, tuttavia questa difformità può essere considerata rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art 34 bis del DPR 380/01

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(Normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n 22, piano: T, 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: box sub 702, area di manovra part. 265 su due lati, particella 263.  
Superficie catastale totale mq. 14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



Ingresso al cortile da Via Italia



Vista del cortile e del corpo a box-autorimesse realizzato sulla particella 811

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa  
ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud e prospetta sulla Via Italia; esso fa parte di un corpo di fabbrica contenente n. 5 box-autorimesse, edificato sulla soletta di copertura di una preesistente autorimessa interrata.

La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha altezza media interna inferiore all'approvato (mt. 1,975 anzichè mt.2,00) e dimensioni interne di circa mt. 2,70 x 4,85 (filo esterno).

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è del tipo basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono.



Box-autorimessa



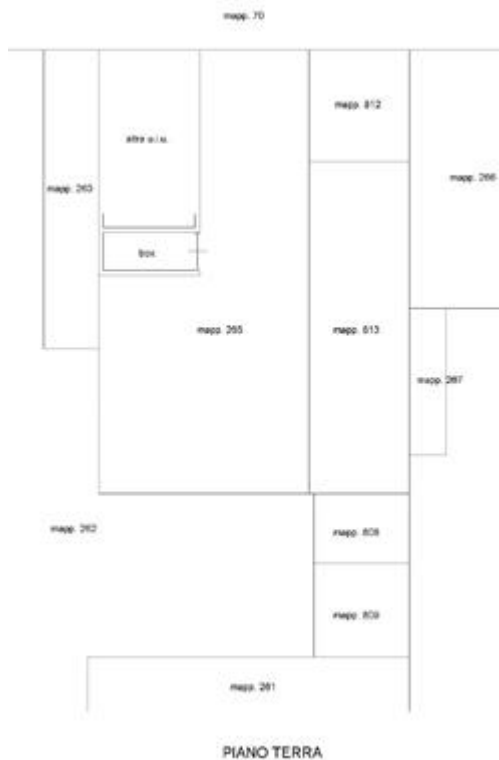
Box-autorimessa

## CONSISTENZA:

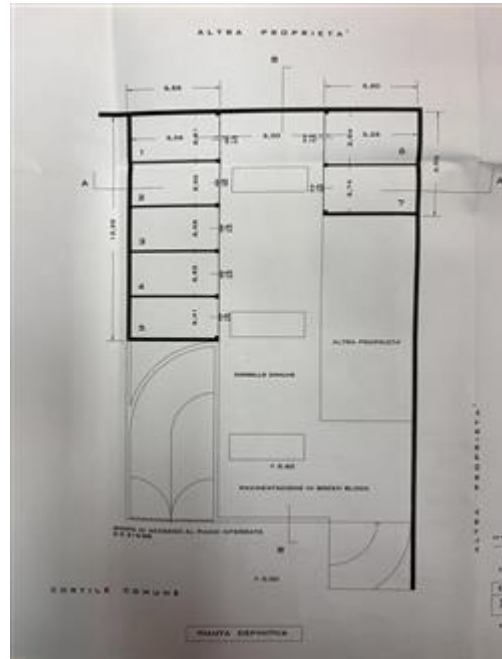
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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>



Planimetria catastale del sub 701



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

In negativo si è tenuto conto delle ridotte dimensioni interne che non consentono un agevole parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili 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	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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**

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: **€. 16.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 2

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna media di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: box sub 703, cortile comune, box sub 701, particella 263.  
Superficie catastale totale mq.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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, atto stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento 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: **€. 45,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 125,00**

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesaggistici: nessuno

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), stipulato il 10/11/2010 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), stipulato il 10/04/2000 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264.

E successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **60/condono**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, domanda presentata il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, rilasciato il 30/06/1998

D.I.A N. **76/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse. in Via Italia n 22., presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dal 12/05/2010 , l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cotina o in serie aperta (vedere allegato "Estatti Urbanistici")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(L' altezza media è di poco inferiore all'approvato (mt. 2,00) (normativa di riferimento: regolamento locale d'igiene, regolamento edilizio). Tale difformità può considerarsi rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34-bis del dpr 380/01.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**..

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna media di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: box sub 703, cortile comune, box sub 701, particella 263.

Superficie catastale totale mq.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



*Ingresso al cortile da Via Italia*



*Vista del cortile e del corpo a box-autorimessa realizzato sulla particella 811*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa

ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media



nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud e fronteggia la Via Italia; esso fa parte di un corpo di fabbrica, contenente in adiacenza n. 5 box-autorimesse, edificato sulla soletta di copertura di una preesistente autormessa interrata.

La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha dimensioni interne di circa mt 2,65 x 4,85 (filo esterno) ed un'altezza media interna di circa mt 1,975: la capacità di parcheggio è sufficiente.

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è costituito da basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono.



box-autorimessa



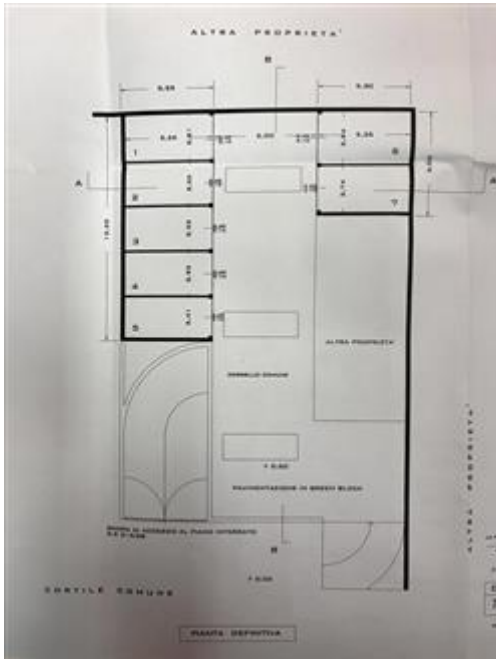
box - autorimessa

## CONSISTENZA:

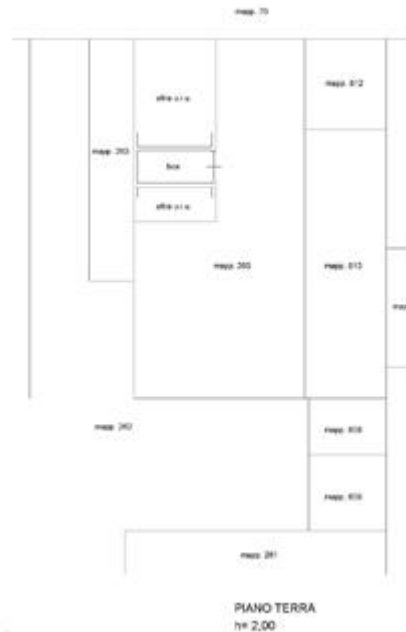
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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>



Planimetria approvata dei corpi box-autorimessa



Planimetria catastale del sub 702

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

In negativo si è tenuto conto delle ridotte dimensioni interne che non consentono un agevole parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili 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	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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**

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: **€. 16.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 3

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza media interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: box sub 704, cortile comune, box sub 702, particella 263.  
Superficie catastale totale 14 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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, atto stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento 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: **€. 45,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 125,00**

Millesimi condominiali: **80,88**

Ulteriori avvertenze:

.- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesaggistici: nessuno

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

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), stipulato il 10/11/2010 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), stipulato il 10/04/2000 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264.

E successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **60/condono**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, domanda presentata il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, rilasciato il 30/06/1998

D.I.A N. **76/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse. in Via Italia n 22., presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dal 12/05/2010 , l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cotina o in serie aperta (vedere allegato "Estatti Urbanistici")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'altezza media interna risulta di poco inferiore a quella minima ammessa, tuttavia tale difformità può considerarsi rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34 bis del dpr 380/01

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'altezza media interna risulta di poco inferiore a quella minima ammessa, tuttavia tale difformità può considerarsi rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34 bis del dpr 380/01

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza media interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: box sub 704, cortile comune, box sub 702, particella 263.

Superficie catastale totale 14 mq.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



*Ingresso al cortile da Via Italia*



*Vista del cortile e del corpo a box-autorimessa realizzato sulla particella 811*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa

al di sopra della media   
ferrovia distante 2,5 km circa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
stato di manutenzione:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud; esso fa parte di un corpo di fabbrica contenente in adiacenza n. 5 box-autorimesse, edificato sulla soletta di copertura di una preesistente autormessa interrata.

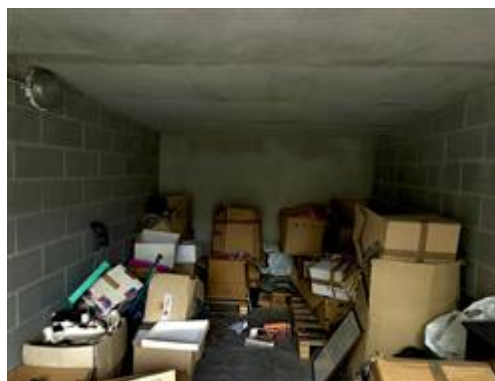
La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha dimensioni interne di circa mt 2,65 x 4,85 (filo esterno) ed un'altezza media interna di circa mt 1,975: la capacità di parcheggio è sufficiente; l'altezza media è di poco inferiore all'approvato.

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è costituito da basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono.



Box-autorimessa



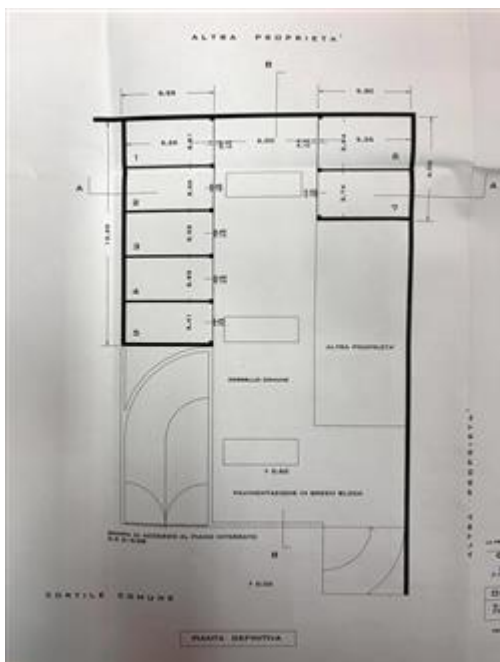
Box-autorimessa

CONSISTENZA:

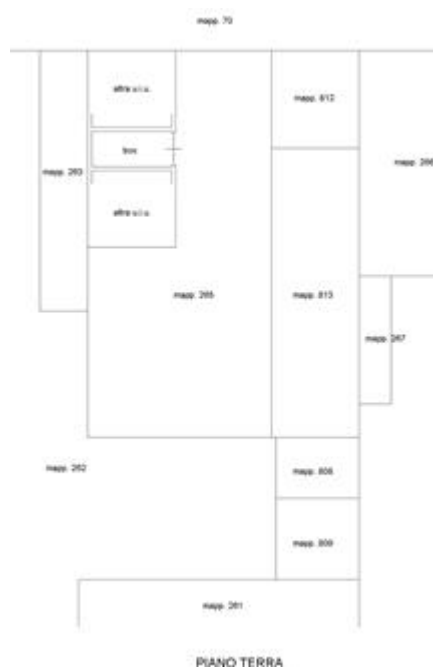
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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>



Planimetria approvata dei corpi box-autorimessa



Planimetria catastale del box-autorimessa

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

In negativo si è tenuto conto delle ridotte dimensioni interne che non consentono un agevole parcheggio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza e 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	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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**

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: **€. 16.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 4

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: box sub 705, cortile comune, box sub 703, particella 263.  
Superficie catastale totale mq.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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, atto stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento 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: **€. 50,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 860,00**

Ulteriori avvertenze:

.- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesaggistici: nessuno

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), stipulato il 10/11/2010 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), stipulato il 10/04/2000 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264.

E successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **60/condono**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, domanda presentata il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, rilasciato il 30/06/1998

D.I.A N. **76/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse. in Via Italia n 22., presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dal 12/05/2010 , l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cotina o in serie aperta (vedere allegato "Estatti Urbanistici")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'altezza media interna è di poco inferiore a quella minima ammessa, tuttavia tale difformità può considerarsi rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34 bis del DPR 380/01

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: box sub 705, cortile comune, box sub 703, particella 263.

Superficie catastale totale mq.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



*Ingresso al cortile da Via Italia*



*Vista del cortile e del corpo a box-autorimessa realizzato sulla particella 811*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa

ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media



nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud; esso fa parte di un corpo di fabbrica, contenente in adiacenza n. 5 box-autorimesse, edificato sulla copertura di una preesistente autorimessa interrata.

La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha dimensioni interne di circa mt 2,65 x 4,85 (filo esterno) ed un'altezza media interna di circa mt 1,975: la capacità di parcheggio è sufficiente.

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è costituito da basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono.



Box-autorimessa



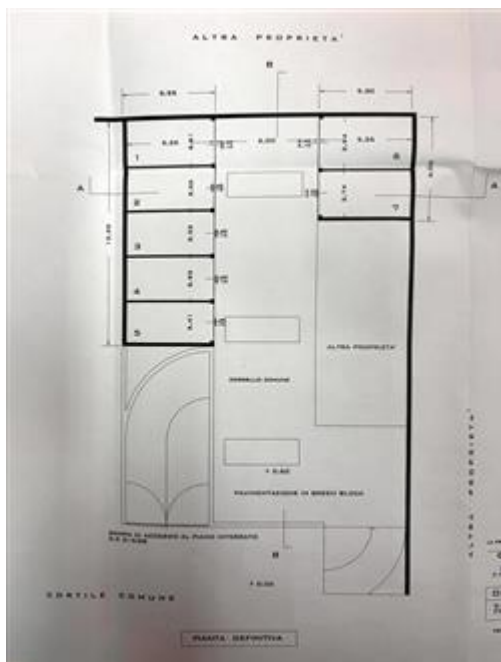
Box-autorimessa

## 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>



Planimetria approvata dei corpi box-autorimessa



Planimetria catastale del sub 704

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

In negativo si è tenuto conto delle ridotte dimensioni interne che non consentono un agevole parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili 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	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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**

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: **€. 16.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 5

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: particella 70, cortile comune, box sub 704, particella 263.  
Superficie catastale totale mq.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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, atto stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento 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: **€. 45,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 125,00**

Millesimi condominiali: **80,88**

Ulteriori avvertenze:

.- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pbblica amministra zione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesggistici: nessuno

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

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), stipulato il 10/11/2010 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), stipulato il 10/04/2000 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264.

E successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **60/condono**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, domanda presentata il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, rilasciato il 30/06/1998

D.I.A N. **76/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse. in Via Italia n 22., presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, approvato con delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dal 12/05/2010 , l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cotina o in serie aperta (vedere allegato "Estatti Urbanistici")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'altezza media interna è di poco inferiore a quella minima ammessa, tuttavia tale difformità può considerarsi rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34 bis del dpr 380/01

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 811 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: particella 70, cortile comune, box sub 704, particella 263.

Superficie catastale totale mq.14.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



*Ingresso al cortile da Via Italia*



*Vista del cortile e del corpo a box-autorimesse realizzato sulla particella 811*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa

ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud; esso fa parte di un corpo di fabbrica, contenente in adiacenza n. 5 box-autorimessa, edificato sulla copertura di una preesistente autormessa interrata.

La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha dimensioni interne di circa mt 2,65 x 4,85 (filo esterno) ed un'altezza media interna di circa mt 1,975: la capacità di parcheggio è sufficiente; l'altezza media è inferiore all'approvato.

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è costituito da basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono.



Box-autorimessa



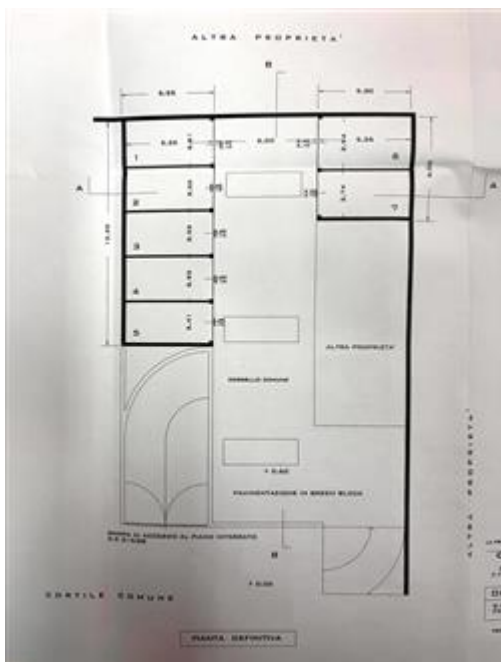
Box-autorimessa

CONSISTENZA:

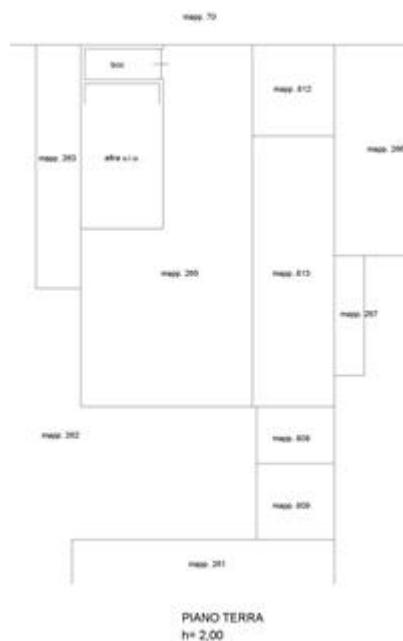
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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>



Planimetria approvata dei corpi box-autorimessa



Planimetria catastale del sub 705

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

In negativo si è tenuto conto delle ridotte dimensioni interne che non consentono un agevole parcheggio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili 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	box singolo	14,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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**

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: **€. 16.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 6

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 812 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: box 812/702, particella 266, particella 813, cortile comune particella 265.  
Superficie catastale totale mq.17.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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, atto stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento 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: **€. 50,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 860,00**

Ulteriori avvertenze:

- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesaggistici: nessuno

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

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), stipulato il 10/11/2010 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), stipulato il 10/04/2000 a firma diel Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264.

E successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 60/condono**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, domanda presentata il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, rilasciato il 30/06/1998.

D.I.A **N. 76/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse. in Via Italia n 22., presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dal 12/05/2010 , l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cotina o in serie aperta (vedere allegato "Estatti Urbanistici")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'altezza media interna è di poco inferiore a quella minima ammessa, tuttavia tale difformità può considerarsi rientrante nei limiti di tolleranza previsti dall'art. 34 bis del dpr 380/01

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 812 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: box 812/702, particella 266, particella 813, cortile comune particella 265.

Superficie catastale totale mq.17.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



*Ingresso al cortile da Via Italia*



*vista del corpo a due autorimesse realizzato sulla particella 812*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa

ferrovia distante 2,5 km circa

al di sopra della media



nella media



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud; esso fa parte di un corpo di fabbrica, contenente in adiacenza n. 5 box-autorimessa, edificato sulla copertura di una preesistente autormessa interrata.

La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha dimensioni interne di circa mt 2,80 x 4,70 (filo esterno) ed un'altezza media interna di circa mt 1,975: la capacità di parcheggio è discreta; l'altezza media è inferiore all'approvato.

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è costituito da basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono salvo la presenza di segni di infiltrazione d'acqua piovana dalla copertura e dalla muratura di confine di altra proprietà.



Box-autorimessa



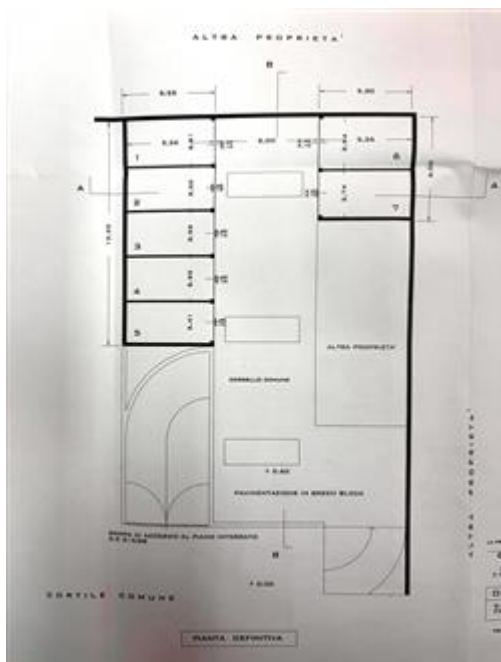
Infiltrazioni d'acqua piovana dalla copertura e dal muro di confine

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	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



Planimetria approvata dei corpi box-autorimessa



Planimetria catastale del sub 701

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

Si è tenuto conto delle buone possibilità di parcheggio.

La stima tiene conto degli evidenti segni di infiltrazione d'acqua piovana, probabilmente proveniente dalla copertura e/o dal muro di confine.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili 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	box singolo	17,00	0,00	14.000,00	14.000,00
				<b>14.000,00 €</b>	<b>14.000,00 €</b>

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: **€. 14.000,00**

**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**

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: **€. 14.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 269/2025

## LOTTO 7

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

**A**

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 812 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: particella 70, particella 266, box 812/701, particella 265.  
Superficie catastale totale mq.17.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 16.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 26/09/2013 a firma di Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. rep n. 265611/35078 di repertorio, iscritta il 27/09/2013 a Milano 2 ai nn. 15402, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento notificato il 28/05/2025 dal Tribunale di Monza ai nn. 1485 di repertorio, trascritto il 19/06/2025 a Milano 2 ai nn. 86883/ 59900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento 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: **€. 45,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 125,00**

Millesimi condominiali: **80,88**

Ulteriori avvertenze:

.- dotazioni condominiali: parti comuni cme da codice civile

- cause in corso: nessuna

- Presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno

- Speciali vincoli storici e paesaggistici: nessuno

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2010), con atto stipulato il 10/11/2010 a firma del Notaio Bellucci Giuseppe ai nn. 262283/32392 di repertorio, trascritto il 17/11/2010 a Milano 2 ai nn. 14399/83085.

Acquisto da Ol.Ma srl con sede in Muggiò

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

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2000 fino al 10/11/2010), con atto stipulato il 10/04/2000 a firma del Notaio Giuseppe Bellucci ai nn. 244120/17821 di repertorio, trascritto il 14/04/2000 a Milano 2 ai nn. 35725/24264; e successivo atto di rettifica (limitatamente ai beni in oggetto di cui al punto 1) autenticato dal Notaio Bellucci Giuseppe in data 3 ottobre 2001, rep 246504/19696, trascritto a Milano 2 in data 9 ottobre 2001 ai numeri 107222/68038.

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

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 60/condono, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione di n. 7 posti auto su soletta piana praticabile a copertura del piano interrato, presentato il 28/02/1995 con il n. 4234 di protocollo, rilasciato il 30/06/1998

D.I.A N. 76/2006, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di nuove autorimesse in Via Italia n 22, presentata il 05/05/2006 con il n. 012230 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera cc n 78 del 18/12/2009 vigente dl12/05/2010 , l'immobile ricade in zona Zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.16 delle NTA: Aree residenziali con edificazione a cotina o in serie aperta (vedere allegato "EstattiUrbanistici")

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: regolamento locale d'igiene, regolamento edilizio, DPR 380/01).

L'altezza interna è di poco inferiore al minimo di norma (mt. 2,00); tale difformità può rientrare nei limiti di tolleranza previsti dal dpr 380/01 art 34 bis.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: pgt, L.R. 12/05, DPR 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MUGGIO' VIA ITALIA 20

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a MUGGIO', Via Italia n. 20, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

**Box-autorimessa di tipo singolo** posto all'interno di un'area cortilizia ed edificato fuori terra sopra la soletta di copertura di un'autorimessa interrata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 1,975 mt. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 812 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n. 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: particella 70, particella 266, box 812/701, particella 265.  
Superficie catastale totale mq.17.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 1 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito nel 2006.



*Ingresso al cortile da Via Italia*



*vista del corpo a due boxes realizzati sulla particella 812*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Cinisello B.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km circa

al di sopra della media   
ferrovia distante 2,5 km circa

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

nella media   
nella media   
nella media   
nella media   
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box-autorimessa è inserito in un'area cortilizia con accesso dalla Via Italia al n. 20 attraverso il portone d'ingresso del palazzo che delimita il cortile a sud; esso fa parte di un corpo di fabbrica, contenente in adiacenza n. 5 box-autorimessa, edificato sulla copertura di una preesistente autormessa interrata.

La manovra e l'accesso al box avviene in maniera agevole dall'area cortilizia libera (particella 265 avente una larghezza utile di circa mt. 6,00); il box ha dimensioni interne di circa mt 2,80 x 4,70 (filo esterno) ed un'altezza media interna di circa mt 1,975: la capacità di parcheggio è sufficiente; l'altezza media è inferiore all'approvato.

La struttura verticale e divisoria è in blocchetti portanti prefabbricati di calcestruzzo, la copertura è in tavelle su profilati in ferro con manto in lamiera di alluminio, il pavimento (realizzato su soletta in c.a) è rifinito con malta cementizia; il portone d'ingresso è costituito da basculante in lamiera di ferro rinforzata e verniciata; l'impianto di illuminazione è fuori traccia a norma.

Lo stato d'uso e manutenzione appare buono salvo possibili infiltrazioni provenienti dal box adiacente.



Box-autorimessa



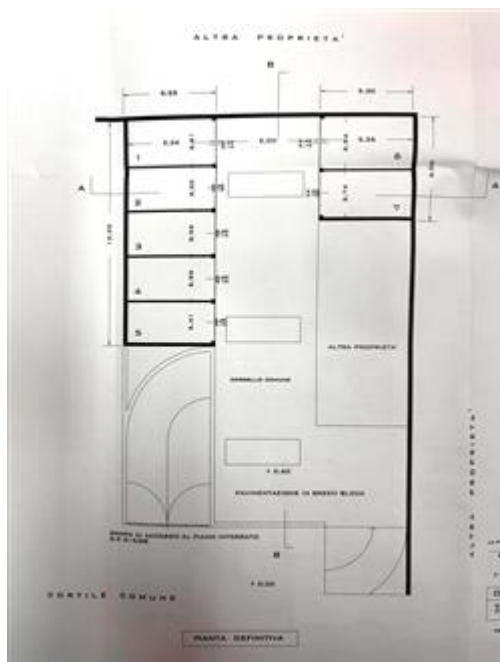
Box-autorimessa

CONSISTENZA:

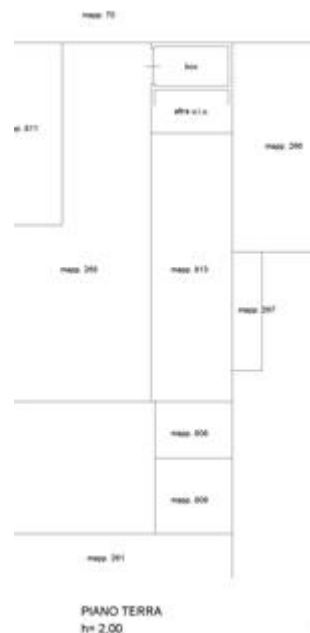
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



Planimetria approvata dei corpi box-autorimessa



planimetria catastale sub 702

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima di tipo sintetico comparativo basato su valori di mercato desunti da compravendite di beni simili avvenute di recente in zona ed adattati alla situazione specifica.

In positivo si è tenuto conto della posizione urbana che ne consente una buona commerciabilità, delle caratteristiche costruttive, della buona possibilità di accesso e manovra.

Si è tenuto conto delle buone possibilità di parcheggio.

In negativo si è tenuto conto della presenza di infiltrazioni di acqua piovana sul box confinante che coinvolgono o potrebbero coinvolgere questo box.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli Immobili 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	box singolo	17,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>16.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>

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: **€. 16.000,00**

**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**

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: **€. 16.000,00**

data 04/12/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi