

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 610/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a SOLARO Via Sant'Anna 24, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO *** valore nuda proprietà 70%) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO *** nato *** DATO OSCURATO *** nel 1947 (valore usufrutto 30%) *** DATO OSCURATO ***

In contesto condominiale, box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 51 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Anna 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A nord cortile comune, ad est altra proprietà a sud strada per limbate, ad ovest altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.687,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.500,00
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

BOX Via Sant'Anna 24

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 **giudiziale**, stipulata il 27/07/2018 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 10837 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia.

Importo ipoteca: €145.961,00.

Importo capitale: € 132.635,92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/12/2024 a firma di Unep Tribunale di Monza ai nn. 11098 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 190,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 75,00
Millesimi condominiali:	1,91

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/09/1999), con atto stipulato il 03/09/1999 a firma di Notaio Gervasi Salvatore Maria ai nn. 187806 di repertorio, trascritto il 30/09/1999 a Milano2 ai nn. 61989

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **144/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di due condomini uso abitazione + autorimesse, rilasciata il 09/12/1964 con il n. 144/63 di protocollo, agibilità del 30/06/1969 con il n. 144/63 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SOLARO VIA SANT'ANNA 24

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a SOLARO Via Sant'Anna 24, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1000/1000 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO *** valore nuda proprietà 70%) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO *** nato *** DATO OSCURATO *** nel 1947 (valore usufrutto 30%) *** DATO OSCURATO ***

In contesto condominiale, box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 2,10. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 51 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Anna 24, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord cortile comune, ad est altra proprietà a sud strada per limbate, ad ovest altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



particolare box



particolare copertura box



vista corsello box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Milano). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale, box singolo. All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in molto scarso stato di manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera di acciaio

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

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 singolo (13,3 mq netti)	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Stradivari n°7, Limbiate

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via S. Giuseppe n°2, Solaro

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: via Petini n°1, Solaro

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

È stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita relative a piccoli appartamenti ubicati in palazzine vetuste situate entro un raggio di 2 km dal bene in oggetto. Ai prezzi richiesti nei tre annunci reperiti si applica uno sconto di trattativa del 10%. Utilizzando il prezzo unitario minore si ragguagliano le differenti superfici. Infine si considera il differente contesto urbano, determinato sulla base dei valori medi di zona pubblicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	14.400,00	15.300,00	19.800,00
Consistenza	15,00	18,00	17,00	15,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	888,89	1.000,00	1.466,67
Contesto urbano	100,00	89,70	100,00	127,60

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	800,00	800,00	800,00
Contesto urbano	1 %	144,00	153,00	198,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		14.400,00	15.300,00	19.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-2.400,00	-1.600,00	0,00
Contesto urbano		1.483,20	0,00	-5.464,80
Prezzo corretto		13.483,20	13.700,00	14.335,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **13.839,47**

Divergenza: 5,94% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 922,63 = **13.839,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.839,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.687,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. La superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito, indicando comunque in perizia anche la superficie netta dell'autorimessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: annunci immobiliari editi su portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	15,00	0,00	13.839,45	9.687,62
				13.839,45 €	9.687,62 €

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: **€. 9.687,62**

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: **€. 187,61**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.500,00**