



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

349/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott.ssa Lucia Arizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi

CF:SCMFNC71R07F918S

con studio in MONZA (MB) Via San Martino n. 2

telefono: 0396794962

email: f.scamuzzi@virgilio.it

PEC: francesco.scamuzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 349/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a USMATE VELATE, Via Vittorio Emanuele II n.10, della superficie commerciale di **74,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale e costituito da tre locali, cucina, balcone e servizi, con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di mt. 3,00 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 91 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n.10, piano: S1-2, 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: prospetto su Vicolo della Madonna, prospetto su mapp. 206 e su cortile comune al mapp. 95 su due lati, scala comune e appartamento di altra proprietà.
- Superficie catastale totale mq. 75; escluse aree scoperte mq. 75.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito ante 1967.

A.1

Cantina, composta da 1 locale.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini da nord in senso orario: Vicolo della Madonna, cantina di altra proprietà, corridoio comune di accesso su due lati, cantina di altra proprietà.

- dimensioni interne mt. 2,10 x mt. 4,00 circa, altezza interna mt. 2,60 circa; struttura in c.a, pareti in laterizio intonacate al rustico, pavimento in battuto di cemento, aerolluminazione diretta con finestrella su Vicolo Madonna, impianto di illuminazione non a norma.

B

Box singolo a USMATE VELATE, Via Vittorio Emanuele II n.10, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano terra con accesso da cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,35 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 206 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale mq. 18, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 10, 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: Vicolo della Madonna, box di altra proprietà, cortile

comune di accesso, vano di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito ante 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.880,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda giudiziale, trascritta il 07/05/2004 a Milano 2 ai nn. 63362/31663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Annotamento di cancellazione in data 19/09/2006 ai nn. 142291/31642

pignoramento, trascritto il 17/11/2009 a Milano 2 ai nn. 153711/96740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili, riguarda anche altre u. i. .

Annotamento relativamente alle u.i. in oggetto in data 28/11/2018 ai nn. 85158/13815

Fallimento, emesso il 22/01/2016 dal Tribunale di Lucca ai nn. 12 di repertorio, trascritto il 12/02/2016 a Milano 2 ai nn. 13959/8874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento.

Annotamento relativamente alle u.i. in oggetto in data 28/06/2018 ai nn 85159/13816

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 31/07/2018 a Milano 2 ai nn. 104501/18980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 24/02/2023 a Milano 2 ai nn. 2742/16748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili

pignoramento, notificato il 24/06/2024 dal Tribunale di Monza ai nn. 6311/4188 di repertorio, trascritto il 12/07/2024 a Milano 2 ai nn. 95510/68290, a favore di *** 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:	€. 3.034,62
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 16.600,00
Millesimi condominiali:	47,53
Ulteriori avvertenze:	(appartamento) -
- dotazioni condominiali: parti comuni come da codice civile	6,44 (box)
- cause in corso: nessuna	
- presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione: nessuno	
- speciali vincoli storici o paesaggistici: nessuno	

N.B: l'Amministratore ha comunicato al sottoscritto che occorrerà a breve "discutere della rimozione dell'amianto" senza precisare tipologia d'intervento e previsione di spesa; ha comunicato inoltre che è stata effettuata una riparazione della fognatura la cui colonna di scarico interessa anche l'appartamento in oggetto senza precisare l'importo della spesa e per la quale è stato aperto un "sinistro" con l'assicurazione del fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari in oggetto risultano catastalmente intestate alla madre del debitore esecutato, defunta il 10/09/2021

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, dal 10/09/2021 ad oggi in forza di Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza il 09/02/2024 ai nn. 503/2024 di repertorio, trascritto il 06/03/2024 a Milano 2 ai nn. 28206/20179. Con detto atto Hutsul Mykhaylo è succeduto al Hutsul Nadiya deceduta il 10/09/2021 avendone accettato l'eredità della quota di 1/1 con trascrizione eseguita a Milano 2 in data 06/03/2024 ai nn. 28206/20179

N.B: Non risulta essere stata presentata la dichiarazione di successione. Gli immobili risultano ancora catastalmente intestati alla madre defunta del debitore esecutato poiché la voltura catastale può essere eseguita solo successivamente alla presentazione della dichiarazione di successione; ciò può rendere problematico il trasferimento della proprietà degli immobili in oggetto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(dal 06/03/2003 fino al 20/03/2018), con atto stipulato il 06/03/2003 a firma del Notaio Sandro Sedita ai nn. 30125 di repertorio, trascritto il 27/03/2003 a Milano 2 ai nn. 50531/32701

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento (dal 20/03/2018 fino al 10/09/2021), emesso il 20/03/2018 dal Tribunale di Lucca ai nn. 73 di repertorio, trascritto il 30/03/2018 a Milano 2 ai nn. 41796/28079

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio - concessione edilizia in sanatoria N. **88/1/A/B** intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere abusive consistenti in trasformazione di portici in box auto, modifica in corso d'opera di box per auto, opere interne e costruzione di n. 4 box e vano rustico in Via Vittorio Emanuele n. 10 nceu fg 10 mapp. 90-91-92-206, domanda presentata il 27/03/1986, rilasciata il 12/10/1998 con il n. 111

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera CC n. 32 del 06/11/2008 vigente dal 18/12/2013- variante generale adottata con delibera CC n. 23 del 29/05/2023, l'immobile ricade in zona Ambito T1: della Città storica. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 91/92/93 delle NTA-vedere allegato "Estratti Urbanistici"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento edilizio, Regolamento locale d'igiene)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Intestazione catastale delle unità immobiliari non aggiornata.
- Differente accesso alla cantina; presenza nella scheda catastale depositata agli atti di porzioni immobiliari (p.1 box ed immondezzaio al p.T) non riscontrabili nello stato di fatto e che non risultano riportate nella visura catastale e comprese nel pignoramento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti catastali (stima): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni (stima)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso accesso alla cantina (normativa di riferimento: PGT, L.R. n. 12/05, DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA / SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: € 1.032,00
- Spese tecniche e diritti di segreteria (stima): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni (stima).

NB: le difformità riguardano prevalentemente parti comuni (accesso alla cantina da corridoio comune), e pertanto risultano di competenza anche condominiale.

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

BENI IN USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a USMATE VELATE, Via Vittorio Emanuele II n.10, della superficie commerciale di **74,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di un fabbricato condominiale e costituito da tre locali, cucina, balcone e servizi, con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di mt. 3,00 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 91 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n.10, piano: S1-2, 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: prospetto su Vicolo della Madonna, prospetto su mapp. 206 e su cortile comune al mapp. 95 su due lati, scala comune e appartamento di altra proprietà.
- Superficie catastale totale mq. 75; escluse aree scoperte mq. 75.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, di cui 4 fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito ante 1967.



Ingresso da Via Cavour alle "Due Corti"



Corte di passaggio



Il fabbricato condominiale



Il fabbricato condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Arcore, Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cappella Giulini della Porta, Parchetto di Villa Borgia, Parco dei Colli Briantei.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 municipio
 negozi al dettaglio



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Via Cavour è strada del Centro storico di Usmate e da essa si accede all'interno delle "due corti" in cui è situato il fabbricato in oggetto.

Il fabbricato condominiale è stato edificato in epoca antecedente al 1967 con le caratteristiche edilizie di tipo civile/economico dei primi anni 60 del secolo scorso; esso è costituito da quattro piani fuori terra destinati ad abitazione ed un piano interrato destinato a cantine, tutti collegati da scala interna comune priva di ascensore: le condizioni d'uso e manutenzione delle parti comuni possono considerarsi, data l'età dell'edificio, sufficienti anche se a breve saranno necessarie opere di manutenzione straordinaria.

L'appartamento, posto al piano secondo, è costituito da locale d'ingresso, un locale soggiorno, un locale ad uso cucina, due camere da letto, un bagno/wc ed un balcone: la distribuzione interna è funzionale, la dimensione dei locali è adeguata e rispetta la normativa di "agibilità".

L'appartamento è attualmente abitabile senza particolari interventi di manutenzione; i componenti edilizi, gli impianti e le finiture interne sono di tipo civile medio economico in obsolescenza; le condizioni d'uso e manutenzione sono sufficienti.

All'appartamento è annessa una cantina posta al piano interrato.

Delle Strutture:

<i>fondazioni: tipologia non verificabile costruite in c.a</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali: costruite in c.a</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi: costruite in c.a</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai: latero-cemento</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>copertura:</i> a falde costruita in latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in c.a ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in c.a	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>pareti esterne:</i> costruite a cassavuota in laterizio con coibentazione assente , il rivestimento è realizzato con intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione inesistente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato e blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato con intonaco cementizio e finitura tipo plasticone. necessita di manutenzione straordinaria per parziale distacco della finitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco civile e/o gesso	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e marmette	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ante a battente realizzati in legno massello e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva:</i> rettilinea conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> assente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata, la reti di smaltimento è realizzata in tubi di PVC con recapito in fognatura comunale conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> fuori traccia con alimentazione a metano. distaccato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione da acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata con materiale non verificabile, conformità: conforme.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Acqua calda sanitaria fornita da boiler elettrico		
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione a gas metano, i diffusori costituiti da termosifoni in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ghisa con valvola termostatica, conformità:
conforme



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Bagno/wc



Camera



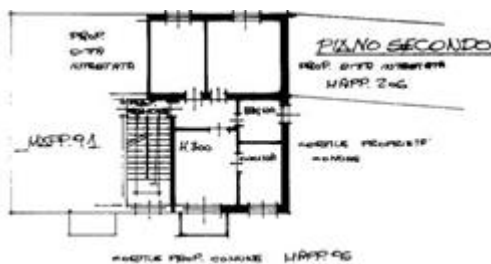
Camera

CONSISTENZA:

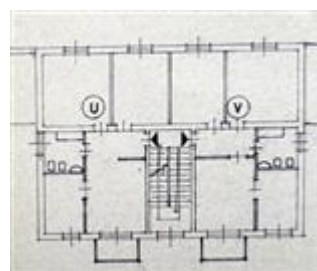
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali di abitazione	73,50	x	100 %	=	73,50
balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Totale:	76,00				74,25



Planimetria catastale



Planimetria approvata

ACCESSORI:

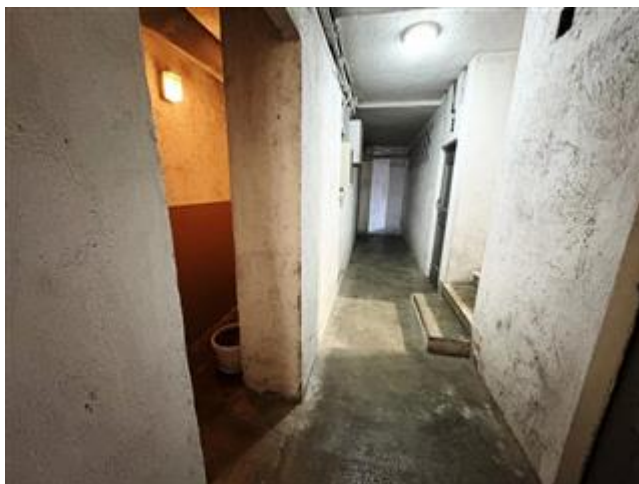
Cantina, composta da 1 locale.

Identificazione catastale: come appartamento.

Coerenze e confini da nord in senso orario: Vicolo della Madonna, cantina di altra proprietà, corridoio comune di accesso su due lati, cantina di altra proprietà.

- dimensioni interne mt. 2,10 x mt. 4,00 circa, altezza interna mt. 2,60 circa; struttura in c.a., pareti in laterizio intonacate al rustico, pavimento in battuto di cemento, aeroilluminazione diretta con finestrella su Vicolo Madonna, impianto di illuminazione non a norma.

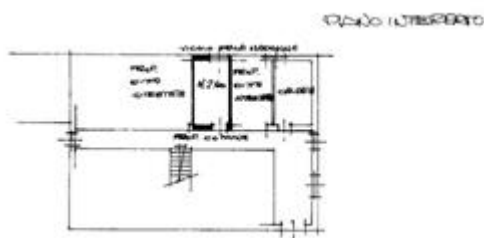
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	10,00				2,50



Corridoio di accesso alle cantine



Interno della cantina

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,25	x	950,00	=	70.537,50
Valore superficie accessori:	2,50	x	950,00	=	2.375,00
					72.912,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 72.912,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 72.912,50

BENI IN USMATE VELATE VIA VITTORIO EMANUELE II 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a USMATE VELATE, Via Vittorio Emanuele II n.10, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box-autorimessa di tipo singolo posto al piano terra con accesso da cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,35 circa.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 206 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale mq. 18, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Emanuele II n. 10, 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: Vicolo della Madonna, box di altra proprietà, cortile comune di accesso, vano di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 fuori terra e nessun interrato. Immobile costruito ante 1967.



Box e cortile d'accesso



Box-esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in area residenziale, le zone limitrofe si trovano in area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Arcore, Vimercate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cappella Giulini della Porta, Parchetto di Villa Borgia, Parco dei Colli Briantei.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box di tipo singolo avente dimensioni interne di circa mt. 4,30 (larghezza) x 4,00 (profondità) ed altezza interna di ca. mt. 2,35: la modesta dimensione in profondità consente al box di ospitare un autoveicolo di piccole dimensioni; inoltre, la dimensione in larghezza non consente di ospitare due autoveicoli in parallelo; in considerazione di ciò, pur avendo il box una superficie superiore a quanto richiesto per un singolo autoveicolo, esso può definirsi solo di tipo singolo con le limitazioni di utilizzo predette.

Le condizioni di accesso e manovra sono buone; le condizioni d'uso e manutenzione sono sufficienti.

Delle Strutture:

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

strutture verticali: costruite in c.a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in c.a. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: travetti tipo Varese e tavelloni nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portone basculante realizzato in lamiera nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio e c.a, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento. necessita di rifacimento parziale al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: rifiniti con intonaco cementizio al rustico nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, conformità: non conforme al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Interno del box

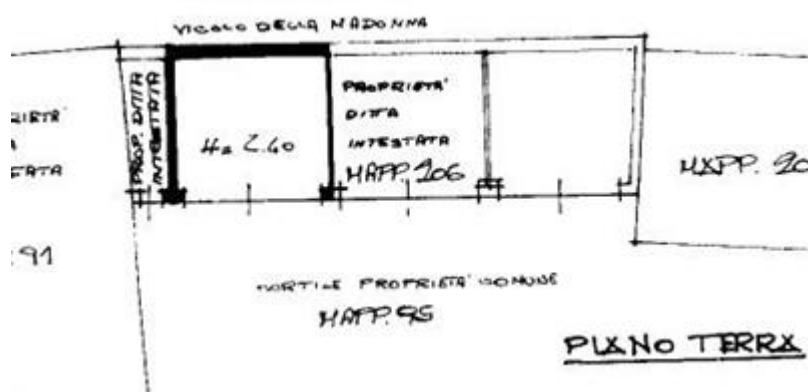
CONSISTENZA:

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

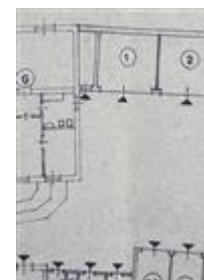
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

box autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



Planimetria catastale box



Planimetria approvata box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00****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 in pieno Centro Storico e quindi del beneficio conseguente al favorevole accesso a tutti i principali servizi pubblici e privati.

Si è altresì tenuto conto delle buone caratteristiche di fruibilità dell'u.i. in considerazione della funzionalità distributiva e dimensionale dei locali principali ed accessori.

In negativo si è tenuto conto della vetustà del fabbricato condominiale, delle caratteristiche di tipo economico in obsolescenza di componenti, finiture ed impianti, dell'assenza di ascensore.

Relativamente al box-autorimessa si è tenuto conto in negativo della ridotta fruibilità di parcheggio a causa delle caratteristiche delle dimensioni interne.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Usmate Velate, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare OMI-Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, borsinoimmobiliare.it, Listino dei Prezzi degli immobili di Monza e Provincia edito dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi, ed inoltre: immobiliare.it, casa.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,25	2,50	72.912,50	72.912,50
B	box singolo	18,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				84.912,50 €	84.912,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.032,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.880,50**

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: **€. 880,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 79.000,00**

data 28/03/2025

il tecnico incaricato
Arch. Francesco Nicola Scamuzzi