

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 79/2025

## LOTTO 3

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

**A**

**box doppio** a MONZA Via Dei Prati 16, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] & C.)

Box doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 330/390. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 196 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 172,91 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Prati n. 16, piano: S1, intestato a [REDACTED] & C.

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., rampa carraia comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**B**

**box singolo** a MONZA Via Dei Prati 16, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] & C.)

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 330/390. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 196 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Prati n. 16, piano: S1, intestato a [REDACTED] & C.

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune (in corrispondenza della servitù di passo), altra u.i.u., rampa carraia comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**C**

**box singolo** a MONZA Via Dei Prati 16, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] & C.)

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 196 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Prati n. 16, piano: S1, intestato a [REDACTED] & C.

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., spazio di manovra, altra u.i.u.,

rampa carraia comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.798,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.798,00
Data di conclusione della relazione:	18/10/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Terzi estranei alla liquidazione senza alcun titolo.

E' stato dichiarato al sottoscritto che l'occupante detiene il bene in forza di contratto di locazione; da interrogazione presso Ufficio del Registro, non si rilevano contratti di locazione registrati

## 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONZA , stipulato il 23/07/1987 a firma di notaio Antonio Mascheroni ai nn. 71613 rep. di repertorio, registrato il 07/08/1987 a Monza ai nn. 9276 serie 2V trascritto il 19/08/1987 a Milano 2 ai nn. 66092/48217 a favore di Comune di Monza, contro [REDACTED] & C., derivante da atto costitutivo di convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONZA identificata al terreno fg. 116 mappali 196 e 197 , stipulato il 23/12/1988 a firma di notaio Antonio Mascheroni ai nn. 77056 rep. di repertorio, trascritto il 20/01/1989 a Milano 2 ai nn. 7506/6015, a favore di Comune di Monza, contro [REDACTED] & C., derivante da atto costitutivo di servitu non aedificandi

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 , stipulata il 10/02/2022 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 16939/6822 rep. di repertorio, iscritta il 11/02/2022 a Milano 2 ai nn. 16460/3053, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED] & C., derivante da Atto amministrativo emesso dall'agenzie delle entrate-riscossione.

Importo ipoteca: 110.377,06 euro.

Importo capitale: 55.188,53 euro.

Nota 1) si fa presente che detta ipoteca grava unicamente i subalterni 91 - 92 - 44 e 45 del mappale 196 del foglio 116; Nota 2) si precisa che detta formalità è stata indicata la denominazione di [REDACTED]

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 193/2025 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74245/51148, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] & C., contro [REDACTED] & C., derivante da Atto Giudiziario

pignoramento, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2190 rep. di repertorio, trascritta il 13/03/2014 a Milano 2 ai nn. 21010/14783, a favore di CONDOMINIO DI VIA DEI PRATI, 16, contro [REDACTED] E C..

Nota 1) Si fa avvertenza che nella sopracitata formalità sono stati erroneamente indicati i dati catastali dei due unici immobili gravati subalterni 43 e 62 sono stati indicati col foglio 196 (anzichè fg. 116) e col mappale 116 (anzichè mappale 196). Nota 2) detta formalità è stata rettificata con nota di trascrizione depositata presso la Conservatoria di Milano 2 in data 08/05/2014 ai nn.ri 40044/28085; detto pignoramento grava unicamente i subalterni 43 e 62 del mappale 196 foglio 116. Pignoramento sino alla concorrenza di € 7.578,90.

pignoramento, stipulata il 07/02/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2190 rep. di repertorio, trascritta il 08/05/2014 a Milano 2 ai nn. 40044/28085, a favore di CONDOMINIO DI VIA DEI PRATI, 16, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario.

Nota Detta formalità è in rettifica al pignoramento erroneamente trascritto a Milano 2 in data 13/03/2014 ai nn.ri 21010/14783. Detto pignoramento grava unicamente i subalterni 43 e 62 del mappale 196 foglio 116. - Pignoramento sino alla concorrenza di € 7.578,90.

### 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2020), con atto stipulato il 19/02/2020 a firma di notaio Josè Carbonell ai nn. rep. 70467/32711 di repertorio, registrato il 02/03/2020 a Monza ai nn. n. 6257 Serie 1T.

Con atto in data 19/02/2020 nn. 70467/32711 di rep. del notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 02/03/2020 al n. 6257 serie 1T), la [REDACTED] ha variato la propria denominazione nell'attuale denominazione.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di titoli ultraventennali ( fino al 22/05/1987).

Vendono il terreno su cui poi verrà edificato il fabbricato in cui risiedono gli immobili oggetto di stima

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/1987 fino al 19/02/2020), con atto stipulato il 22/05/1987 a firma di notaio Antonio Mascheroni ai nn. rep. 70857/12422 di repertorio, registrato il 04/06/1987 a Monza ai nn. n. 92 Serie 2V, trascritto il 16/06/1987 a Milano 2 ai nn. 47275/34462.

Con atto in data 09/10/1990 rep. 35720/1409 notaio Giovanni Averoldi, registrato a Monza il 26/10/1990 al n. 3555 serie 2S, trascritto a Milano 2 il 11/12/1990 ai nn.ri 94976/67684, la Società trasferisce la propria sede in comune di Monza Via Solone 20.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 77/89 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione edificio residenziale, presentata il 28/06/1985 con il n. 8439/4661 di protocollo, rilasciata il 03/04/1989 con il n. 77/89 di protocollo, agibilità del 26/11/2012 con il n. 81 di protocollo

Concessione Edilizia N. 186/95, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione edificio residenziale - Variante a concessione 77/89, presentata il 02/11/1992 con il n. 8798 di protocollo, rilasciata il 01/06/1985 con il n. 186/95 di protocollo, agibilità del

26/11/2012 con il n. 81 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 Classe II. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto da P.G.T. (Per la consultazione completa della documentazione del piano urbanistico, fare riferimento al sito comunale). AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO. - 1. Caratteri generali. L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V. - 2. Destinazioni. Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori artigianali, tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - le MSV con Sv superiore a mq 1.500 e le GSV. - 3. Modalità di intervento. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'IF recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC si attuano con PdCC. - 4. Parametri edificatori. ? classi I e II: H: n.3 piani abitabili; n.4 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,55, con possibilità di incremento fino a mq/mq 0,60 per la classe I e a mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC. - Per tutte le classi: DS1: m 5 DS2: m 6 IPF: 20%. Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne. Per modifiche interne si intende che non sono state realizzate le suddivisioni tra i vari box contigui oggetto di stima (allo stato di fatto risulta essere ambiente unico). Per difformità esterne, è stato realizzato setto murario in prolungamento al fine di inglobare gli accessi dei due box contigui. L'area antistante ai due boxes contigui è area comune. Sulla scheda catastale viene indicata servitù di passo ma nella realtà la serranda è stata posizionata in corrispondenza dell'area condominiale includendola effettivamente nell'area utilizzata come boxes. Fare riferimento alla sezione difformità catastali per altre irregolarità. Nella pratica edilizia viene rappresentata altezza costante mentre nella realtà non vi è altezza costante, probabilmente parte dei box sono traslati verso la rampa carraia; è necessario verificare tutto il piano interrato per accertarsi della traslazione suddetta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità regolarizzabili sono esclusivamente quelle interne, l'annessione dell'area comune in servitù di passo, non è possibile in quanto di proprietà comune; per annettersela è necessario che il condominio provveda a vendere detta area all'effettivo utilizzatore. Pratica da presentare permesso di costruire in sanatoria

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

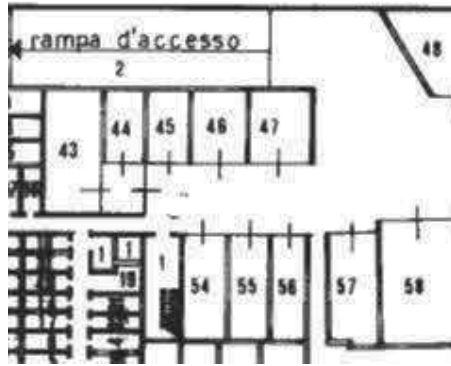
Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €2.000,00
- Sanzione (a partire da € 1.032 ma non quantificabile se non dopo presentazione di pratica in sanatoria): €1.032,00
- Diritti di segreteria: €500,00

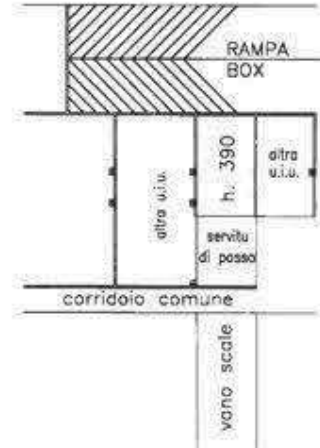
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi (salvo complicazioni successive al protocollo della

pratica di regolarizzazione)

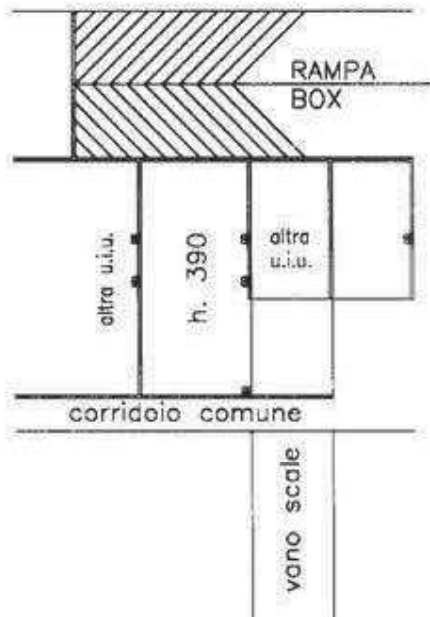
Questa situazione è riferita solamente a Le difformità regolarizzabili sono esclusivamente quelle interne, l'annessione dell'area comune in servitù di passo, non è possibile in quanto di proprietà comune; per annettercela è necessario che il condominio provveda a vendere detta area all'effettivo utilizzatore.



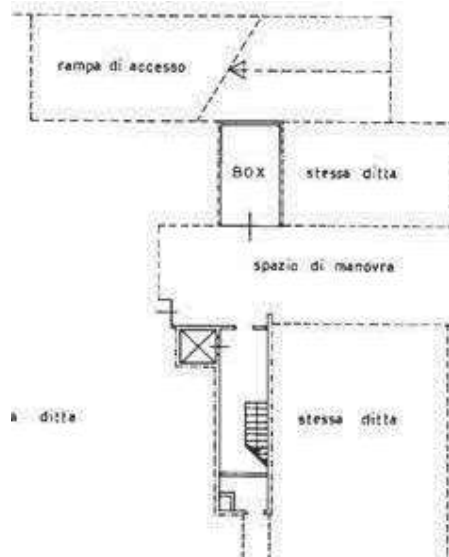
*Elaborato planimetrico*



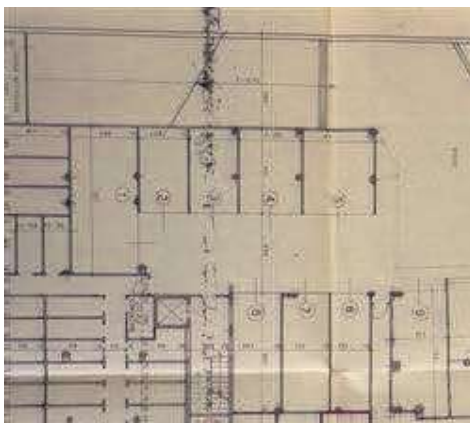
*Scheda sub. 44*



*Scheda sub. 43*



*Scheda sub. 45*



*Planimetria stato assentito in variante*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne. Per modifiche interne si intende che non sono state realizzate le suddivisioni tra i vari box contigui oggetto di stima (allo stato di fatto risulta essere ambiente unico). Per difformità esterne, è stato realizzato setto murario in prolungamento al fine di inglobare gli accessi dei due box contigui. L'area antistante ai due boxes contigui è area comune. Sulla scheda catastale viene indicata servitù di passo ma nella realtà la serranda è stata posizionata in corrispondenza dell'area condominiale includendola effettivamente nell'area utilizzata come boxes. Dal confronto tra schede catastali, elaborato planimetrico, planimetria pratica edilizia, si rilevano alcune incongruenze nella rappresentazione planimetrica dei vari box; tenendo come riferimento planimetrico il vano scale comuni, le schede rappresentanti i subalterno 44 e 45, posizionano i due box nella stessa posizione, cioè fronte scala comune, mentre nell'elaborato planimetrico, fronte scala comune è rappresentato il box subalterno 45 e gli altri box oggetto della presente relazione di stima, dovrebbero traslare di un "posto" verso sinistra, cioè verso l'interno del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo aver definito la regolarizzazione edilizia, sarà necessario presentare aggiornamento catastale con procedura DOCFA

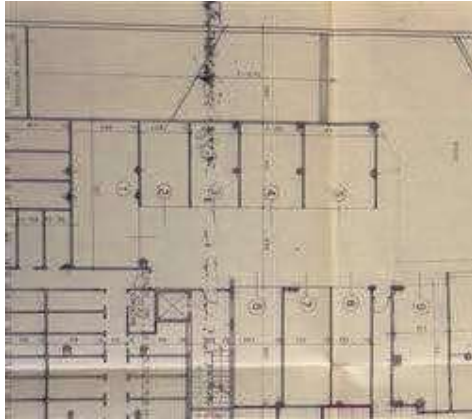
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

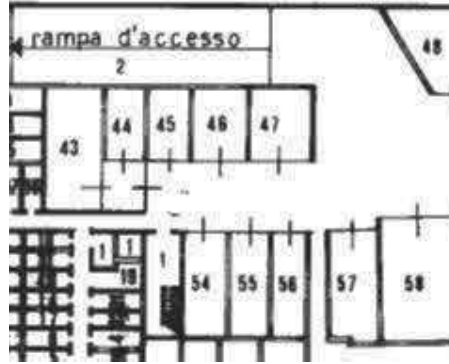
- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.400,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi (salvo complicazioni successive alla presentazione della pratica di regolarizzazione)

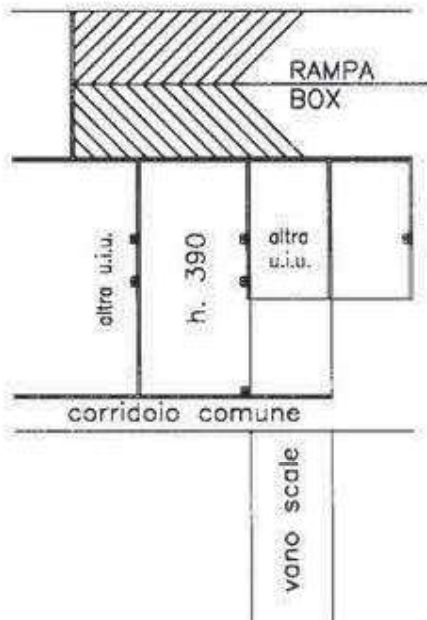
Questa situazione è riferita solamente a Le difformità regolarizzabili sono esclusivamente quelle interne; è necessaria una verifica completa del piano interrato per comprendere se le altra difformità possono essere regolarizzate; l'annessione della superficie in servitù di passo, non è possibile sanarla.



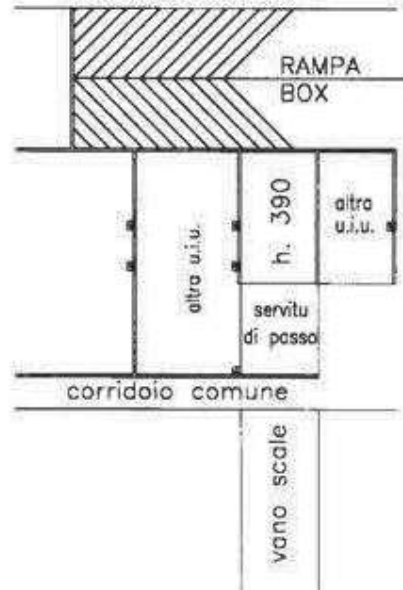
Stato assentito in variante



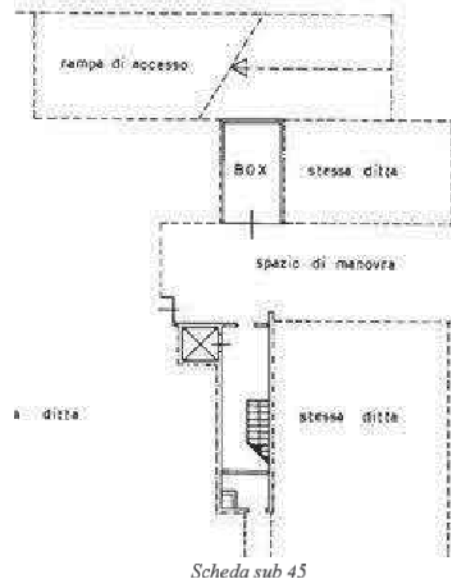
Elaborato planimetrico



Scheda sub 43



Scheda sub 44



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA DEI PRATI 16

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a MONZA Via Dei Prati 16, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box doppio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 330/390. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 196 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 172,91 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Prati n. 16, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., rampa carraia comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista aerea*



*Vista aerea*



Estratto mappa catastale (fuori scala)



SERVIZI

negozi al dettaglio  
 scuola elementare  
 scuola media inferiore  
 parco giochi  
 supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante Linea Z201 Net Autoservizi circa 300 metri  
 tangenziale distante circa 2 km  
 aeroporto distante Linate circa 20 km  
 metropolitana distante Linea 1 MM Milanesi Sesto F.S. circa 6 km  
 ferrovia distante Stazione F.S. Centro Monza circa 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un box doppio, composto da vano unico.  
 Alla data del sopralluogo, si è constatato che le partizioni di separazione tra un box e l'altro contiguo, non sono state realizzate, pertanto l'ambiente è unico comprendente complessivamente 3 unità ad uso boxes di diverse superfici.  
 Lo stato di conservazione è sufficiente, pavimentazioni in cemento liscio, pareti di separazione (ove realizzate) in blocchetti di cle vibrato, serranda di accesso metallica del tipo basculante per l'unità ad uso box subalterno 45, metallica a battente per il subalterno 43.  
 L'area antistante il box subalterno 44, catastalmente è indicata come servitù di passo mentre nella realtà è chiusa da porta metallica a battente; chi si aggiudicherà l'immobile, qualora vorrà tenere la porta di accesso nella posizione attuale, dovrà chiedere al condominio di acquistare detta area, altrimenti dovrà riposizionare la porta di accesso alla posizione assentita.  
 Si precisa che la stima riguarda esclusivamente le superfici come assentite, escludendo l'area indicata come servitù di passo; poichè dai costi di regolarizzazione indicati nella sezione specifica, a pratica presentata potrebbero esserci altri ulteriori costi di regolarizzazione ora non individuabili, si è tenuta

in considerazione questa eventualità applicando un valore unitario ridotto.  
Si sono rilevate nelle parti comuni, delle infiltrazioni provenienti dal sovrastante giardino.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box (lorda)	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>31,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Appartamento monolocale mansardato mq. 41, piano terzo, con ampio balcone, angolo cottura, bagno, cantina., 24

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq 26., 34

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 24, 74

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA, SNC Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 24, 64

Indirizzo: Vicolo Vignolo Angolo Via Roma, snc Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Quota di 6/9 di appartamento in Sesto San Giovanni (MI) via Cadore n. 63, posto al piano secondo e sottotetto, con accesso da scala comune, composto da salone doppio, cucina abitabile, disimpegno notte, una camera e un bagno, quattro balconi e annesso vano cantina al P.T in fabbricato esterno; con soprastante locale sottotetto in ristrutturazione. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 159,50 e sup. commerciale di mq. 114,24., 1C

Indirizzo: Via CADORE, 63 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.132,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 26, 94

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA, SNC Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa Affiliato Studio Sud Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Prati, 12

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa Affiliato Studio Sud Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Benvenuto Cellini

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Ruggieri Case Via Buonarroti Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via San Rocco

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Rossi Studio Immobiliare Via Missori Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Viale Marconi, 2

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Prati, 24b

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo € 15.000,00 a massimo € 23.000,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 800,00 a massimo €/mq 1.250,00 per i listini OMI e da minimo € 15.000,00 a massimo € 20.000,00 per il listino CAAM.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, tendendo in considerazione anche le irregolarità edilizie di non facile regolarizzazione, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo a cunitario pari ad €/mq 800,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.800,00**

BENI IN MONZA VIA DEI PRATI 16

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA Via Dei Prati 16, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 330/390. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 196 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 78,09 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Prati n. 16, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., corridoio comune (in corrispondenza della servitù di passo), altra u.i.u., rampa carraia comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Estratto mappa catastale (fuori scala)

Vista aerea



SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- parco giochi
- supermercato

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

COLLEGAMENTI

- autobus distante Linea Z201 Net Autoservizi circa 300 metri
- tangenziale distante circa 2 km
- aeroporto distante Linate circa 20 km
- metropolitana distante Linea 1 MM Milanesi Sesto F.S. circa 6 km
- ferrovia distante Stazione F.S. Centro Monza circa 3 km

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un box singolo, composto da vano unico.

Alla data del sopralluogo, si è constatato che le partizioni di separazione tra un box e l'altro contiguo, non sono state realizzate, pertanto l'ambiente è unico comprendente complessivamente 3 unità ad uso boxes di diverse superfici.

Lo stato di conservazione è sufficiente, pavimentazioni in cemento liscio, pareti di separazione (ove realizzate) in blocchetti di c/c vibrato, serranda di accesso metallica del tipo basculante per l'unità ad uso box subalterno 45, metallica a battente per il subalterno 43.

L'area antistante il box subalterno 44, catastalmente è indicata come servitù di passo mentre nella realtà è chiusa da porta metallica a battente; chi si aggiudicherà l'immobile, qualora vorrà tenere la porta di accesso nella posizione attuale, dovrà chiedere al condominio di acquistare detta area, altrimenti dovrà riposizionare la porta di accesso alla posizione assentita.

Si precisa che la stima riguarda esclusivamente le superfici come assentite, escludendo l'area indicata come servitù di passo; poichè dai costi di regolarizzazione indicati nella sezione specifica, a pratica

presentata potrebbero esserci altri ulteriori costi di regolarizzazione ora non individuabili, si è tenuta in considerazione questa eventualità applicando un valore unitario ridotto.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box (lorda)	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Appartamento monolocale mansardato mq. 41, piano terzo, con ampio balcone, angolo cottura, bagno, cantina., 24

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq 26., 34

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 24, 74

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA, SNC Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 24, 64

Indirizzo: Vicolo Vignolo Angolo Via Roma, snc Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Quota di 6/9 di appartamento in Sesto San Giovanni (MI) via Cadore n. 63, posto al piano secondo e sottotetto, con accesso da scala comune, composto da salone doppio, cucina abitabile, disimpegno notte, una camera e un bagno, quattro balconi e annesso vano cantina al P.T in fabbricato esterno; con soprastante locale sottotetto in ristrutturazione. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 159,50 e sup. commerciale di mq. 114,24., 1C

Indirizzo: Via CADORE, 63 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.132,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 26, 94

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA, SNC Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa Affiliato Studio Sud Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Prati, 12

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa Affiliato Studio Sud Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Benvenuto Cellini

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Ruggieri Case Via Buonarroti Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via San Rocco

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Rossi Studio Immobiliare Via Missori Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Viale Marconi, 2

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Prati, 24b

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo € 15.000,00 a massimo € 23.000,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 800,00 a massimo €/mq 1.250,00 per i listini OMI e da minimo € 15.000,00 a massimo € 20.000,00 per il listino CAAM.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, tendendo in considerazione anche le irregolarità edilizie di non facile regolarizzazione, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo a cunitario pari ad €/mq 800,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.600,00**

BENI IN MONZA VIA DEI PRATI 16

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MONZA Via Dei Prati 16, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 330. Identificazione catastale:

- foglio 116 particella 196 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Prati n. 16, piano: S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., spazio di manovra, altra u.i.u., rampa carraia comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Estratto mappa catastale (fuori scala)

Vista aerea



## SERVIZI

negozi al dettaglio  
 scuola elementare  
 scuola media inferiore  
 parco giochi  
 supermercato

nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

## COLLEGAMENTI

autobus distante Linea Z201 Net Autoservizi circa  
 300 metri  
 tangenziale distante circa 2 km  
 aeroporto distante Linate circa 20 km  
 metropolitana distante Linea 1 MM Milanesi Sesto  
 F.S. circa 6 km  
 ferrovia distante Stazione F.S. Centro Monza circa  
 3 km

nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un box singolo, composto da vano unico.

Alla data del sopralluogo, si è constatato che le partizioni di separazione tra un box e l'altro contiguo, non sono state realizzate, pertanto l'ambiente è unico comprendente complessivamente 3 unità ad uso boxes di diverse superfici.

Lo stato di conservazione è sufficiente, pavimentazioni in cemento liscio, pareti di separazione (ove realizzate) in blocchetti di c/c vibrato, serranda di accesso metallica del tipo basculante per l'unità ad uso box subalterno 45, metallica a battente per il subalterno 43.

L'area antistante il box subalterno 44, catastalmente è indicata come servitù di passo mentre nella realtà è chiusa da porta metallica a battente; chi si aggiudicherà l'immobile, qualora vorrà tenere la porta di accesso nella posizione attuale, dovrà chiedere al condominio di acquistare detta area, altrimenti dovrà riposizionare la porta di accesso alla posizione assentita.

Si precisa che la stima riguarda esclusivamente le superfici come assentite, escludendo l'area indicata come servitù di passo; poichè dai costi di regolarizzazione indicati nella sezione specifica, a pratica

presentata potrebbero esserci altri ulteriori costi di regolarizzazione ora non individuabili, si è tenuta in considerazione questa eventualità applicando un valore unitario ridotto.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box (lorda)	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Appartamento monolocale mansardato mq. 41, piano terzo, con ampio balcone, angolo cottura, bagno, cantina., 24

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq 26., 34

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 24, 74

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA, SNC Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 24, 64

Indirizzo: Vicolo Vignolo Angolo Via Roma, snc Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2017

Descrizione: Quota di 6/9 di appartamento in Sesto San Giovanni (MI) via Cadore n. 63, posto al piano secondo e sottotetto, con accesso da scala comune, composto da salone doppio, cucina abitabile, disimpegno notte, una camera e un bagno, quattro balconi e annesso vano cantina al P.T in fabbricato esterno; con soprastante locale sottotetto in ristrutturazione. Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 159,50 e sup. commerciale di mq. 114,24., 1C

Indirizzo: Via CADORE, 63 Sesto San Giovanni, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.132,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 142/2017

Descrizione: Box doppio in lunghezza mq. 26, 94

Indirizzo: Vicolo VIGNOLO ANGOLO VIA ROMA, SNC Macherio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 93.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa Affiliato Studio Sud Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Prati, 12

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 937,50 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Tecnocasa Affiliato Studio Sud Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Benvenuto Cellini

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Ruggieri Case Via Buonarroti Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Via San Rocco

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 1.133,33 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Rossi Studio Immobiliare Via Missori Monza

Descrizione: Box

Indirizzo: Viale Marconi, 2

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 1.642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Box

Indirizzo: Via Dei Prati, 24b

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo € 15.000,00 a massimo € 23.000,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 800,00 a massimo €/mq 1.250,00 per i listini OMI e da minimo € 15.000,00 a massimo € 20.000,00 per il listino CAAM.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, tendendo in considerazione anche le irregolarità edilizie di non facile regolarizzazione, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo a cunitario pari ad €/mq 800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sportello SUE Comune di Monza, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino OMI Agenzia delle Entrate - Listino CAAM C.C.I.A.A. Monza e Brianza

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	31,00	0,00	24.800,00	24.800,00
B	box singolo	12,00	0,00	9.600,00	9.600,00
C	box singolo	13,00	0,00	10.400,00	10.400,00
				<b>44.800,00 €</b>	<b>44.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;

- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.002,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.798,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.798,00</b>