



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Dott. Paolo Longoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MEDA via Marco Polo 79, della superficie commerciale di **104,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità residenziale sita nel Comune di Meda in via Marco Polo al civico 79.

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un edificio articolati in quattro piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via. L'accesso pedonale condominiale avviene dal cancello prospiciente la via Marco Polo.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali e produttivi.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, ulteriore servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca e due camere da letto.

E' presente inoltre un terrazzo in affaccio sulla via Marco Polo. L'altezza utile interno è di 296 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno e vetro. I serramenti sono in pvc di colore bianco con vetrocamera dotati di avvolgibili esterni in pvc ed inferriate antintrusione. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto realizzate in parquet. Le pareti dei locali sono intonacata a civile ad esclusione dei servizi igienici rivestiti parzialmente con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, così come l'impianto idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con diffusori in ghisa verniciati di colore bianco. E' presente l'impianto antintrusione.

L'immobile presenta condizioni manutentive buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 297. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 373 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO POLO 79, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra u.i. proprietà di terzi est: altra u.i. proprietà di terzi e vano scala comune sud: cortile comune ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 373 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: via Marco Polo 79, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: proprietà di terzi est: proprietà di terzi sud: cortile comune ovest: corridoio comune

B **box singolo** a MEDA via Marco Polo 79, della superficie commerciale di **15,25** mq per la quota

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

Trattasi di box ubicato in corrispondenza del corsello condominiale scoperto accessibile dalla via Marco Polo a mezzo di rampa carrabile.

L'unità presenta una porta basculante in metallo verniciata color marrone con apertura manuale. Internamente è presente l'impianto elettrico a vista.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di colore giallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 227 cm. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 373 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: via marco polo 79, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.500,00
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento è occupato dal coniuge in separazione con l'esecutato, *** DATO OSCURATO *** e dal *** DATO OSCURATO *** , secondo il ricorso per separazione in data 22/07/2022 che prevede l'assegnazione della casa coniugale con impegno di trasferimento della proprietà entro 30 giorni in seguito all'omologazione della separazione in data 15/11/2022. Di fatto dal certificato notarile ventennale non risulta perfezionato detto trasferimento di proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/04/2006 a firma di Dott. La Monica Nicola ai nn. 36496/1810 di repertorio, registrata il 02/05/2006 a milano2 ai nn. 65755/15140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 310.000.

Importo capitale: 155.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 15/04/2019 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Monza ai nn. 3665/2019 di repertorio, trascritta il 22/05/2019 ai nn. 64277/42063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg. 37, part. 373 sub. 704

pignoramento, trascritta il 21/01/2025 a MATERA ai nn. 6495/4444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/01/2025 emesso da Ufficiali Giudiziari presso Tribunale di Matera

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:	€. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.100,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.204,00
Millesimi condominiali:	46,75

Ulteriori avvertenze:

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di

eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2006), con atto stipulato il 27/04/2006 a firma di Dott. Nicola La Monica ai nn. 36495/1809 di repertorio, registrato il 28/04/2006 a Milano 4 ai nn. 6719/1T, trascritto il 02/05/2006 a milano 2 ai nn. 65754/33588

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/1996 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 24/07/1996 a firma di Dott.ssa Monica Barsotti ai nn. 28342/1667 di repertorio, registrato il 30/07/1996 a Milano ai nn. 16861/1V, trascritto il 01/08/1996 a Milano 2 ai nn. 68449/43829

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/1996 fino al 27/04/2006), con atto stipulato il 24/07/1996 a firma di Dott.ssa Monica Barsotti ai nn. 28342/1667 di repertorio, registrato il 30/07/1996 a Milano ai nn. 16861/1V, trascritto il 01/08/1996 a Milano 2 ai nn. 68449/43829

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio tecnico comunale del Comune di Meda è stata reperita, riferita all'immobile in esame, unicamente la pratica edilizia della costruzione originaria.

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine della legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 174, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 17/07/1973 con il n. 7010 di protocollo, rilasciata il 27/12/1973 con il n. 7010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rilevano lievi difformità planimetriche rispetto alla documentazione presente in atti. Per quanto riguarda l'appartamento si rileva un differente vano d'ingresso oltre a lievi modifiche dei tavolati interni.

Per quanto riguarda la cantina si rileva un'altezza interna inferiore rispetto allo stato autorizzato.

Catastalmente si rileva la corrispondenza distributiva planimetrica, ma non risulta rappresentato il terrazzo di pertinenza dell'appartamento.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – “Valutazione complessiva del lotto”.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità planimetriche nella suddivisione degli ambienti interni. L'ingresso all'unità risulta differente e si rilevano lievi modifiche dei tavolati interni rispetto a quanto autorizzato, inoltre la cantina presenta un' altezza inferiore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria (esclusi oneri e accessori di legge, sanzioni e anticipazioni):
€2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si rileva il terrazzo in planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale (esclusi oneri e accessori di legge, sanzioni e anticipazioni):
€1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MEDA VIA MARCO POLO 79

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MEDA via Marco Polo 79, della superficie commerciale di **104,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità residenziale sita nel Comune di Meda in via Marco Polo al civico 79.

L'unità immobiliare è ubicata al piano rialzato di un edificio articolati in quattro piani fuori terra con affaccio sulla pubblica via. L'accesso pedonale condominiale avviene dal cancello prospiciente la via Marco Polo.

Il contesto circostante è caratterizzato da edifici residenziali e produttivi.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo,

vaso, bidet e doccia, ulteriore servizio igienico dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca e due camere da letto.

E' presente inoltre un terrazzo in affaccio sulla via Marco Polo. L'altezza utile interno è di 296 cm.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno e vetro. I serramenti sono in pvc di colore bianco con vetrocamera dotati di avvolgibili esterni in pvc ed inferriate antintrusione. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica ad eccezione delle camere da letto realizzate in parquet. Le pareti dei locali sono intonacata a civile ad esclusione dei servizi igienici rivestiti parzialmente con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia, così come l'impianto idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con diffusori in ghisa verniciati di colore bianco. E' presente l'impianto antintrusione.

L'immobile presenta condizioni manutentive buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 297. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 373 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO POLO 79, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: altra u.i. proprietà di terzi est: altra u.i. proprietà di terzi e vano scala comune sud: cortile comune ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno tamburato	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle ceramica	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco e tinteggiatura colore bianco	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in pvc	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferriate realizzate in ferro	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>antifurto:</i>	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in caldaia installata nel locale cucina	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa

buono 



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
-------------	-------------	--------	-------------

soggiorno	28,70	x	115 %	=	33,01
cucina	12,30	x	120 %	=	14,76
camera	13,00	x	117 %	=	15,21
camera	15,70	x	122 %	=	19,15
bagno	6,90	x	130 %	=	8,97
bagno	5,20	x	130 %	=	6,76
terrazzo	18,70	x	33 %	=	6,17
Totale:	100,50				104,03

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 373 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: via Marco Polo 79, piano: s1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: proprietà di terzi est: proprietà di terzi sud: cortile comune ovest: corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	10,00	x	125 %	=	12,50
Totale:	10,00				12,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore Appartamento = 190.000,00 euro

Valore locale accessorio = 5.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **195.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 195.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 195.000,00**

BENI IN MEDA VIA MARCO POLO 79

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MEDA via Marco Polo 79, della superficie commerciale di **15,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di box ubicato in corrispondenza del corsello condominiale scoperto accessibile dalla via Marco Polo a mezzo di rampa carrabile.

L'unità presenta una porta basculante in metallo verniciata color marrone con apertura manuale. Internamente è presente l'impianto elettrico a vista.

La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di colore giallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 227 cm. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 373 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: via marco polo 79, piano: s1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Immobile costruito nel 1973.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in

nella media 

metallo

Degli Impianti:

elettrico: canalizzato esterno

buono 

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	12,20	x	125 %	=	15,25
Totale:	12,20				15,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Box = 18.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

criterio sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Meda, agenzie: Meda

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	104,03	12,50	195.000,00	195.000,00
B	box singolo	15,25	0,00	18.000,00	18.000,00
				213.000,00 €	213.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 209.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 209.500,00

data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Davide Brambilla