



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

AVV. ANNAMARIA FEDELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

CF:MSCLGU65A31F205E

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74

telefono: 0236576276

email: luigi@mosconi.it

PEC: mosconi.11820@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m. 2,85 - 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda MI1004876 del 13.12.2010, zona censuaria B729, categoria A/4, classe 3, consistenza 135 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA COSTA LAMBRO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 11.10.1968 - MORTE DI CARLO GATTI (PREALLINEAMENTO) n. 90360.1/1968 - Pratica n. MI1004876 in atti dal 13.12.2010
Coerenze: PIANO TERRA: da nord in senso orario: mapp. 124, mapp. 122 altra u.i., sub. 703 - mapp. 106, cortile - mapp. 122 altra u.i. PIANO PRIMO: da nord in senso orario: Via Ronchi, mapp. 122, balcone, sub. 703 vano scala comune
L'indirizzo della planimetria catastale non corrisponde a quello attuale VIA BORGO SAN DAZIO 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B **appartamento** a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda MI1004967 del 13.12.2010, categoria A/4, classe 3, consistenza 88 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SAN DAZIO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/10/1968 - MORTE DI CARLO GATTI (PREALLINEAMENTO) n. 90385.1/1968 - Pratica n. MI1004967 in atti dal 13/12/2010
Coerenze: PIANO TERRA: da nord in senso orario: Via Ronchi, mapp. 122 altra u.i., sub. 703 cortile comune, mapp. 122 altra u.i. PIANO PRIMO: da nord in senso orario: mapp. 124 al

PT, sub. 703 e mapp. 122 altra u.i., mapp. 106, cortile altra u.i., mapp. 122 altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

C appartamento a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda MI1005116 in atti dal 13.12.2010, categoria A/4, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SAN DAZIO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 11.11.1968 - MORTE DI CARLO GATTI (PREALLINEAMENTO) n. 90398.1/1968 - Pratica n. MI1005116 in atti dal 13.12.2010

Coerenze: PIANO TERRENO: da nord in senso orario: mapp. 123, mapp. 122 altra u.i., mapp. 106, mapp. 107 PIANO PRIMO: da nord in senso orario: mapp. 123 al PT, mapp. 122 altra u.i., cortile di proprietà al PT, mapp. 107 al PT

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

D sottotetto non abitabile a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - SOTTOTETTO. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda MI1005267 del 13.12.2010, categoria C/2, superficie 120, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SAN DAZIO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE DEL 13.10.2010 Pratica n. MI1005267 in atti dal 13.12.2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 6209.1/2010)

Coerenze: PIANO SECONDO SOTTOTETTO: da nord in senso orario: Via Ronchi - mapp. 123 - mapp. 124 al PT, mapp. 138, sub. 2 al P1, cortile al PT-altra u.i.

La planimetria ultima in atti non rappresenta la suddivisione interna attuale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

E Bene comune non censibile a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile

allo stato di cantiere.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria F/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	441,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.550,00
Data di conclusione della relazione:	16/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Tutte le unità immobiliari del compendio risultano in stato di abbandono a seguito di ristrutturazione globale non ancora ultimata.

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 23/12/2010 a firma di Notaio Dott. Milena Motto di Rozzano (MI) ai nn. 4598/3224 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 37888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 120.000,00.
Importo capitale: euro 240.000,00.
Durata ipoteca: anni 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Monza ai nn. 3595 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 55747/40189, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - PIGNORAMENTO.

Curatore dell'eredità giacente Dott. Marco Conti, con Studio in Vimercate (MB), Via Gaetano De Castilla 14

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
Millesimi condominiali:	1000/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: giardino e cortile interni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 22/04/1969 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 3 ai nn. 24418.
Contro: GATTI Carlo, nato a Carate Brianza (MB) il 23.10.1909, deceduto il 11.10.1968 per l'intera proprietà. Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità. Originariamente di proprietà di GATTI Carlo, nato a Carate Brianza il 23.10.1909 per essere ad egli pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative

o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti e/o comunque per le quali non sia stato possibile da parte dello stimatore reperirne l'esistenza.

Dalle verifiche effettuate non risultano agli atti pratiche edilizie che possano confermare lo stato legittimo delle singole unità immobiliari.

Presenza di corpo di fabbrica non dichiarato in aderenza all'immobile (bagno al PT) ed altri manufatti edilizi parzialmente demoliti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 72 DEL 22.12.2022 - B.U.R.L. n. 20 Serie Avvisi e Concorsi del 17.05.2023, sostituisce a tutti gli effetti i previgenti atti del P.G.T. del 2018, l'immobile ricade in zona CITTA' DA RECUPERARE - COMPARTO TERRITORIALE 2 "NAF DI AGLIATE". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Città da Recuperare – Comparto Territoriale 2 "NAF di Agliate" _IUF: 0,3 mq/mq (artt. 22.2, 22.3, 24, 26 NTA);

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA - CLASSE 4 Classe 4 – sensibilità elevata (art. 50.5 N.T.A.);

NAF - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE TITOLO V - VINCOLI E TUTELE DI PIANO NAF (Nuclei di Antica Formazione di Carate, Costa Lambro, Agliate e Realdino) - Aree a rischio di rinvenimenti archeologici (art. 47 NTA);

RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA TITOLO V - VINCOLI E TUTELE DI PIANO Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica - Art. 31 NTA PTCP (art. 45 NTA);

IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO - BELLEZZE DI INSIEME Vincolo ex art. 1 comma 1_Legge 1497/1939_Bellezze di Insieme (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) (art. 48.1 N.T.A.).

Data la complessità ed i VINCOLI del compendio si invitano i potenziali interessati a prendere visione completa delle Norme Tecniche Attuative del Piano di Governo del Territorio al fine di approfondire ed inquadrare in modo idoneo tutti gli interventi pre-progettuali e successivi da eseguire ai fini di una corretta ristrutturazione delle unità immobiliari costituenti lo stesso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state rilevate pratiche edilizie che rappresentino e confermino lo stato legittimo dei luoghi. In base alle schede edilizie delle unità immobiliari costituenti l'immobile, anch'esse difformi dallo stato edilizio attuale di beni, si sono riscontrate molteplici difformità, nella fattispecie per quanto riguarda le destinazioni d'uso attuali delle singole unità ed il diverso accorpamento delle stesse. Presenza di corpo di fabbrica non dichiarato con aumento di cubatura al PT (bagno) oltre altri manufatti edilizi parzialmente demoliti e da rimuovere. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio e d'Igiene; N.T.A. del Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratiche edilizie in sanatoria. Corretta rappresentazione dei subalterni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Progettazione edilizia, sanatorie, varianti, D.L., Sicurezza, verifiche statiche, verifiche urbanistiche, richiesta di permessi e pareri comprese tutte le necessarie verifiche preliminari da effettuarsi unitamente agli Uffici preposti: €.50.000,00
- Oneri per cambio di destinazione d'uso da C2 ad A3 (sottotetto S.P.P. oggi realizzato come appartamento) - somma indicativa soggetta a verifica successivamente alla presentazione di progetto in sanatoria: €.30.000,00
- Altri costi riguardanti oneri di costruzione e permessi in sanatoria, rimozione degli abusi - somma indicativa soggetta a verifica: €.40.000,00
- Costi di ristrutturazione totale complessa ed adeguamento (calcolati indicativamente per euro 1250 mq.): €.551.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a tutte le unità immobiliari.

L'immobile alla data della perizia risulta privo di agibilità in quanto allo stato di cantiere. Risulta necessaria un'attenta progettazione volta a sanare tutti gli abusi dovuti ad opere edilizie non dichiarate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie ultime agli atti corrispondono solo parzialmente allo stato di fatto dei luoghi e, per tale motivo, non identificano con precisione le consistenze delle singole unità immobiliari. (normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari. Variazione delle schede catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione schede catastali; Oneri Catastali: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a tutte le unità immobiliari.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate solo in seguito alla richiesta di sanatoria edilizia delle singole unità immobiliari ed alla conseguente regolarizzazione urbanistico igienico edilizia dell'intero compendio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3)
5, FRAZIONE AGLIATE, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di m. 2,85 - 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda MI1004876 del 13.12.2010, zona censuaria B729, categoria A/4, classe 3, consistenza 135 mq, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA COSTA LAMBRO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 11.10.1968 - MORTE DI CARLO GATTI (PREALLINEAMENTO) n. 90360.1/1968 - Pratica n. MI1004876 in atti dal 13.12.2010

Coerenze: PIANO TERRA: da nord in senso orario: mapp. 124, mapp. 122 altra u.i., sub. 703 - mapp. 106, cortile - mapp. 122 altra u.i. PIANO PRIMO: da nord in senso orario: Via Ronchi, mapp. 122, balcone, sub. 703 vano scala comune

L'indirizzo della planimetria catastale non corrisponde a quello attuale VIA BORGO SAN DAZIO 3

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



VISTA AEREA



VISTA AEREA



VISTA AEREA



VISTA ESTERNA



AMBITO URBANO



AMBITO URBANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco

ottimo



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare distribuita su due piani con ambienti non confinanti tra di loro collegati da zone di disimpegno e scala comuni. Completamente da riprogettare e ristrutturare secondo le vigenti normative urbanistico edilizie.



INGRESSO DAL GIARDINO



CAMERA LETTO



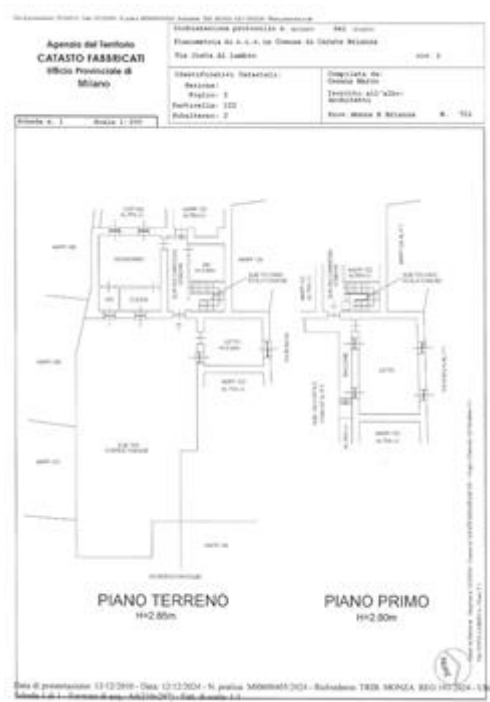
SOGGIORNO

CUCINA

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
APPARTAMENTO	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 245/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 49,88, piano 1°, soggiorno/cottura, camera e servizio igienico., 1

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Ronchi, 1 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 98.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 16/12/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 55,94, piano rialzato, tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina e box., 1
Indirizzo: Frazione Agliate - Via G. Pascoli, 8 Carate Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.100,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 78.508,32 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 153.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/02/2020
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1309/2018
Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano 2, soggiorno, locale cottura ricavato nel balcone, disimpegno, bagno, 2 camere singole. Cantina piano S1 ed un box in corpo separato., 1
Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 8 Carate Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 46.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 165.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 13/12/2022
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020
Descrizione: Appartamento di mq. 85,7, P.T. soggiorno e locale cottura. P1 due camere e bagno, ripostiglio/lavanderia in cortile. Occupato da terzi con titolo opponibile., 1
Indirizzo: Via ACHILLE GRANDI, 58 Verano Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 53.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.345,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 53, piano 1, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Occupato da terzi con titolo opponibile., 2

Indirizzo: Viale MOLINO PONTE , 2 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 45, in contesto di corte, piano 2°, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno., 3

Indirizzo: Via Umberto I, 6 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,00	x	1.800,00	=	243.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 243.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 243.000,00
---	----------------------

BENI IN CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3)
5, FRAZIONE AGLIATE, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda MI1004967 del 13.12.2010, categoria A/4, classe 3, consistenza 88 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SAN DAZIO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/10/1968 - MORTE DI CARLO GATTI (PREALLINEAMENTO) n. 90385.1/1968 - Pratica n. MI1004967 in atti dal 13/12/2010

Coerenze: PIANO TERRA: da nord in senso orario: Via Ronchi, mapp. 122 altra u.i., sub. 703 cortile comune, mapp. 122 altra u.i. PIANO PRIMO: da nord in senso orario: mapp. 124 al PT, sub. 703 e mapp. 122 altra u.i., mapp. 106, cortile altra u.i., mapp. 122 altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



FRONTE EDIFICIO DAL GIARDINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco

ottimo



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare distribuita su due piani con ambienti non confinanti tra di loro collegati da zone di disimpegno e scala comuni. Completamente da riprogettare e ristrutturare secondo le vigenti normative urbanistico edilizie.



WC



CUCINA

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
APPARTAMENTO	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 245/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 49,88, piano 1°, soggiorno/cottura, camera e servizio igienico., 1

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Ronchi, 1 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 55,94, piano rialzato, tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina e box., 1

Indirizzo: Frazione Agliate - Via G. Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.508,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1309/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano 2, soggiorno, locale cottura ricavato nel balcone, disimpegno, bagno, 2 camere singole. Cantina piano S1 ed un box in corpo separato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 85,7, P.T. soggiorno e locale cottura. P1 due camere e bagno, ripostiglio/lavanderia in cortile. Occupato da terzi con titolo opponibile., 1

Indirizzo: Via ACHILLE GRANDI, 58 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.345,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 53, piano 1, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Occupato da terzi con titolo opponibile., 2
Indirizzo: Viale MOLINO PONTE , 2 Verano Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 29.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 234.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2020
Descrizione: Appartamento di mq. 45, in contesto di corte, piano 2°, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno., 3
Indirizzo: Via Umberto I, 6 Verano Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 25.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 234.00 m
Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	1.800,00	=	158.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 158.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 158.400,00

BENI IN CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3)
5, FRAZIONE AGLIATE, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3)
5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **98,00** mq per
la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più
unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena
portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile
allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda MI1005116 in atti dal 13.12.2010, categoria A/4, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SAN DAZIO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 11.11.1968 - MORTE DI CARLO GATTI (PREALLINEAMENTO) n. 90398.1/1968 - Pratica n. MI1005116 in atti dal 13.12.2010
Coerenze: PIANO TERRENO: da nord in senso orario: mapp. 123, mapp. 122 altra u.i., mapp. 106, mapp. 107 PIANO PRIMO: da nord in senso orario: mapp. 123 al PT, mapp. 122 altra u.i., cortile di proprietà al PT, mapp. 107 al PT

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



FRONTE EDIFICIO DAL GIARDINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie

ottimo



municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare distribuita su due piani con ambienti non confinanti tra di loro collegati da zone di disimpegno e scala comuni. Completamente da riprogettare e ristrutturare secondo le vigenti normative urbanistico edilizie.



CAMERE P1



SOGGIORNO PT

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
APPARTAMENTO	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 245/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 49,88, piano 1°, soggiorno/cottura, camera e servizio igienico., 1

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Ronchi, 1 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 55,94, piano rialzato, tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina e box., 1

Indirizzo: Frazione Agliate - Via G. Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.508,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1309/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano 2, soggiorno, locale cottura ricavato nel balcone, disimpegno, bagno, 2 camere singole. Cantina piano S1 ed un box in corpo separato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 85,7, P.T. soggiorno e locale cottura. P1 due camere e bagno, ripostiglio/lavanderia in cortile. Occupato da terzi con titolo opponibile., 1

Indirizzo: Via ACHILLE GRANDI, 58 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.345,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 53, piano 1, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Occupato da terzi con titolo opponibile., 2
Indirizzo: Viale MOLINO PONTE , 2 Verano Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 29.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 234.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2020
Descrizione: Appartamento di mq. 45, in contesto di corte, piano 2°, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno., 3
Indirizzo: Via Umberto I, 6 Verano Brianza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 25.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 234.00 m
Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,00	x	1.800,00	=	176.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 176.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 176.400,00

BENI IN CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3)
5, FRAZIONE AGLIATE, QUARTIERE CENTRO STORICO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO D

sottotetto non abitabile a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 - SOTTOTETTO. Identificazione

catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda MI1005267 del 13.12.2010, categoria C/2, superficie 120, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 148,74 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO SAN DAZIO n. 3 CARATE BRIANZA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE DEL 13.10.2010 Pratica n. MI1005267 in atti dal 13.12.2010 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 6209.1/2010)
Coerenze: PIANO SECONDO SOTTOTETTO: da nord in senso orario: Via Ronchi - mapp. 123 - mapp. 124 al PT, mapp. 138, sub. 2 al P1, cortile al PT-altra u.i.
La planimetria ultima in atti non rappresenta la suddivisione interna attuale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



FRONTE EDIFICIO DAL GIARDINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema

ottimo



farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sottotetto senza permanenza di persone, categoria C2 (deposito), parzialmente ristrutturato e frazionato internamente senza titolo edilizio a fini residenziali.



LOCALE PRINCIPALE



CORRIDOIO



LOCALE PRINCIPALE



BAGNO

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
MAGAZZINO S.P.P.	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 245/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 49,88, piano 1°, soggiorno/cottura, camera e servizio igienico., 1

Indirizzo: Frazione Agliate, Via Ronchi, 1 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 55,94, piano rialzato, tre locali oltre servizi, con annesso vano cantina e box., 1

Indirizzo: Frazione Agliate - Via G. Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.508,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1309/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano 2, soggiorno, locale cottura ricavato nel balcone, disimpegno, bagno, 2 camere singole. Cantina piano S1 ed un box in corpo separato., 1

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli, 8 Carate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 165.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 85,7, P.T. soggiorno e locale cottura. P1 due camere e bagno, ripostiglio/lavanderia in cortile. Occupato da terzi con titolo opponibile., 1

Indirizzo: Via ACHILLE GRANDI, 58 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.345,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 53, piano 1, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Occupato da terzi con titolo opponibile., 2

Indirizzo: Viale MOLINO PONTE , 2 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 29.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 238/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 45, in contesto di corte, piano 2°, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno., 3

Indirizzo: Via Umberto I, 6 Verano Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 234.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	1.100,00	=	132.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.000,00
---	----------------------

BENI IN CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3)
5, FRAZIONE AGLIATE, QUARTIERE CENTRO STORICO

BENE COMUNE NON CENSIBILE

DI CUI AL PUNTO E

Bene comune non censibile a CARATE BRIANZA VIA BORGO SAN DAZIO (GIA' VIA COSTA LAMBRO 3) 5, frazione AGLIATE, quartiere CENTRO STORICO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile indipendente di antica costruzione rimaneggiato nel corso del tempo e frazionato in più unità con criteri che non corrispondono agli attuali standard edilizi. Costruzione in muratura piena portante, solai in latero cemento, copertura a falde in legno lamellare, rivestimento in tegole. Stabile allo stato di cantiere.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 122 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria F/1

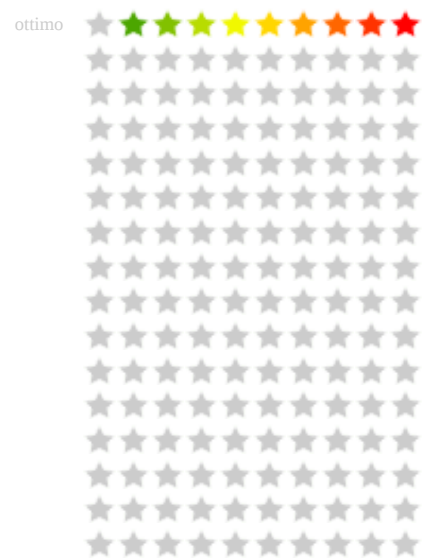


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina



polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bene comune non censibile costituito da area esterna a verde / cortile comune, si estende anche a porzioni interne dell'immobile considerate come zone di collegamento / parti comuni.

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
BENE COMUNE NON CENSIBILE	0,00	x	100 %	=	0,00
Totale:	0,00				0,00



ESTRATTO DI MAPPA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 576/2011

Descrizione: Tre appezzamenti di terreno edificabili e attigui di mq. 3730. Attualmente la proprietà è caratterizzata dalla presenza di un fitto bosco e dalla realizzazione di una piccola porzione delle fondamenta, delle murature e della prima soletta a piano terra del progetto definito con la pratica edilizia 04/08 che prevede la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da sei palazzine residenziali., 2

Indirizzo: Via Verbano, snc Leggiuno, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 298.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.156,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 689.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Terreno di mq. 23.445, area di valore paesistico ambientale ed ecologica., 11

Indirizzo: Via Sant'Ambrogio, snc Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 222.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 937.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 296.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Terreno di mq. 2.996,00., 8

Indirizzo: Via Dante Alighieri, snc Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.280,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Terreno misto residenziale/agricolo di mq. 1.709,00., 10

Indirizzo: Via Brovada, 6 Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.719,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.958,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Terreno di mq. 1.100,00, area edificabile soggetta a pianificazione attuativa., 12

Indirizzo: Via Fismes/Via Europa, snc Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 154.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 19/2019

Descrizione: Terreno libero di mq. 550,00., 13

Indirizzo: Via Fismes, snc Triuggio, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.275,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 921.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del bene viene ricompreso pro quota nel valore di stima dei beni costituenti l'immobile nella sua interezza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,00	x	0,00	=	0,00
-------------------------------	------	---	------	---	------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
--	----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00
---	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento / "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile con certezza solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

IL BENE VIENE STIMATO PER L'INTERO SEPPUR DIVISIBILE IN CONSIDERAZIONE DELLE CRITICITA' E DEI COSTI DI UNA FUTURA RISTRUTTURAZIONE COMPLESSA CHE NE IMPONE UN APPROCCIO TECNICO PROGETTUALE COMPLESSIVO. IL VALORE DI STIMA VIENE IPOTIZZATO SUL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO UNA VOLTA TERMINATA LA RISTRUTTURAZIONE. DECURTATO DEI COSTI NECESSARI ALL'EFFETTUAZIONE DELLA STESSA.

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione già ricompresa nel valore di stima così come determinato dallo stimatore.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: presenti nella zona di riferimento, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari

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	135,00	0,00	243.000,00	243.000,00
B	appartamento	88,00	0,00	158.400,00	158.400,00
C	appartamento	98,00	0,00	176.400,00	176.400,00
D	sottotetto non abitabile	120,00	0,00	132.000,00	132.000,00
E	Bene comune non censibile	0,00	0,00	0,00	0,00
				709.800,00 €	709.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 676.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.550,00**

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: **€. 33.550,00**

data 16/03/2026

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI