



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

641/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Arianna Toppan

CUSTODE:

dott. Paolo Longoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CF:MLSSFN69D24F704C

con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8

telefono: 0392189457

email: stefano.studiomaor@gmail.com

PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 641/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a BESANA IN BRIANZA via Martin Luther King 14, della superficie commerciale di **211,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Pozzione di villetta bifamigliare libera su tre lati, con ampio giardino di proprietà.

L'edificio si sviluppa al piano interrato, piano terra e piano mansardato (agibile non abitabile).

Completano la proprietà un box doppio e uno singolo, posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato+terra+ptimo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA KING MARTIN LUTHER n. 14 BESANA IN BRIANZA, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: del piano terra e primo a a corpo da nord in senso orario: Mappale 9, strada vicinale, mappale 107, mappale 164 (altra u.i.u.), mappale 163 (altra u.i.u.), mappale 164 (altra u.i.u.) del piano interrato: terrapieno, terrapieno, box di cui al mappale 163 (altra u.i.u.), mappale 164 (altra u.i.u.)
L'immobile è graffato con il mappale 165 (giardino di proprietà)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2013.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 38, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: VIA KING MARTIN LUTHER n. 14 BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.163 sub. 2 (stessa proprietà), terrapieno su due lati (giardino di proprietà di cui al mapp. 165), mapp.163 sub. 1 (corsello box - bene comune non censibile)

box doppio con accesso da corsello comune, con collegamento diretto ai locali del piano interrato, rifinito con pavimento in piastrelle di gres e portone sezionale motorizzato

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 163 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 10, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA KING MARTIN LUTHER n. 14 BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.163 sub 2 su due lati (stessa proprietà), mapp.163 sub. 1 (corsello box - bene comune non censibile). mapp. 163 (altra proprietà)

box singolo con accesso da corsello comune, con collegamento diretto ai locali del piano interrato, rifinito con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera preverniciata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 390.705,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 390.705,00
Data di conclusione della relazione:	27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
immobile occupato dal debitore e dalla propria famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/09/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 705 di repertorio, iscritta il 13/11/2024 a agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 151234/28720, a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000,00.

Importo capitale: 23.679,84

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1523/2024 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 154079/29274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/06/2025 a firma di tribunale di Monza ai nn. 1307 di repertorio, iscritta il 30/07/2025 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 113599/24232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/10/2024 a firma di Giudice di Pace Tribunale di Monza ai nn. 6071 di repertorio, iscritta il 13/11/2024 a agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 151234/28721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8000,00.

Importo capitale: 5.721,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/12/2024 a firma di tribunale di Monza ai nn. 11311 di repertorio, trascritta il 23/01/2025 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 7733/5325, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DI DIVISIONE AI SENSI DEGLI ARTT.1113 E 2646 C.C., stipulata il 26/11/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 641 di repertorio, trascritta il 11/12/2025 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 121968 /177694, derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Immobili di cui al Fg. 30 mappale 163 sub 2-3-4-

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2009), con atto stipulato il 13/02/2009 a firma di notaio Milena Motto ai nn. 2606/1739 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 17723/10123

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/08/1989 fino al 20/06/2006), con atto stipulato il 14/02/1990 a firma di Agenzia Entrate Desio ai nn. 95/517 di repertorio, trascritto il 17/05/1991 a agenzia el territorio Milano 2 ai nn. 43162/32501

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2006 fino al 13/02/2009), con atto stipulato il 20/06/2006 a firma di notaio Michele Sasso ai nn. 41266/9435 di repertorio, trascritto il 05/07/2006 a agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 105675/55171

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 102/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione villa bifamigliare, rilasciata il 27/06/2006, agibilità del 08/04/2009 con il n. 12171 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 102/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla concessione edilizia 102/2006, presentata il 30/07/2008 con il n. 25068 di protocollo

SCIA **N. 261/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione serra bioclimatica al piano terra, presentata il 29/10/2013 con il n. 30243 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 15 del 26/03/2024, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale di completamento a bassa densità TC2 [PR art. 21]. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.21 - Tessuto residenziale di completamento a bassa densità (TC2) - Disciplina

1. Sono ambiti a medio/bassa densità che costituiscono parti di città cresciute in modo incrementale, caratterizzati da eterogeneità morfologica e tipologica, che definiscono un contesto non compiuto e ancora

in evoluzione.

2. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentiti a mezzo di titolo

abilitativo diretto.

3. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:

a. [P] produttiva;

b. [C] commercio – GSV;

c. [Ru] rurale.

Indici e parametri

4. Per gli interventi negli ambiti di ricomposizione urbana si applicano i seguenti indici e parametri:

a. $IF \leq 0,35$ mq/mq

b. H massima = 11,00 m., con un massimo di 3 piani abitabili, o esistente se superiore

c. $IC \leq 35\%$

d. $IPF \geq 35\%$

5. È ammesso l'incremento dell'IF nel limite di 0,1 mq/mq per mezzo di perequazione, secondo quanto

disposto al precedente art. 9.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di divisori al piano sottotetto con formazione di locale bagno e locali di abitazione non conformi con i titoli edilizi, apertura di lucernari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: messa in pristino dei locali al piano sottotetto come da progetto approvato

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

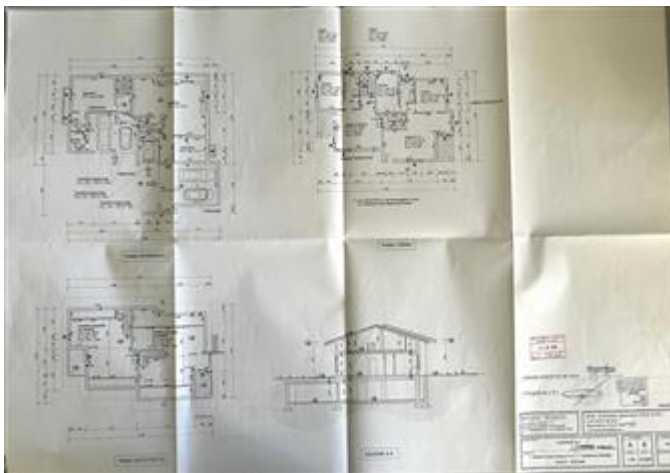
Costi di regolarizzazione:

- opere edilizie per la messa in pristino rispetto allo stato autorizzato (rimozione tavolati, rimozione servizio igienico, ripristino della pavimentazione e chiusura lucernari non autorizzati); €22.000,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento : piano sottotetto.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate sarà necessario verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale se tutte le opere sono sanabili. Sarà necessario verificare che i locali posti al piano sottotetto possiedano tutti i requisiti di abitabilità (altezze/RAI/adeguato isolamento dell'involucro).

In caso di mancanza di tali presupposti si potrà procedere con la regolarizzazione parziale e la rimozione delle opere non sanabili. Nella presente perizia sono stati stimati i costi per la messa in pristino del locale sottotetto come da progetto approvato.



DISEGNI ALLEGATI ALLA DIA



PROGETTO CON SERRA BIOCLIMATICA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rappresentazione del piano sottotetto risulta difforma rispetto ai titoli edilizi; non è inoltre indicata la serra bioclimatica

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

Costi di regolarizzazione:

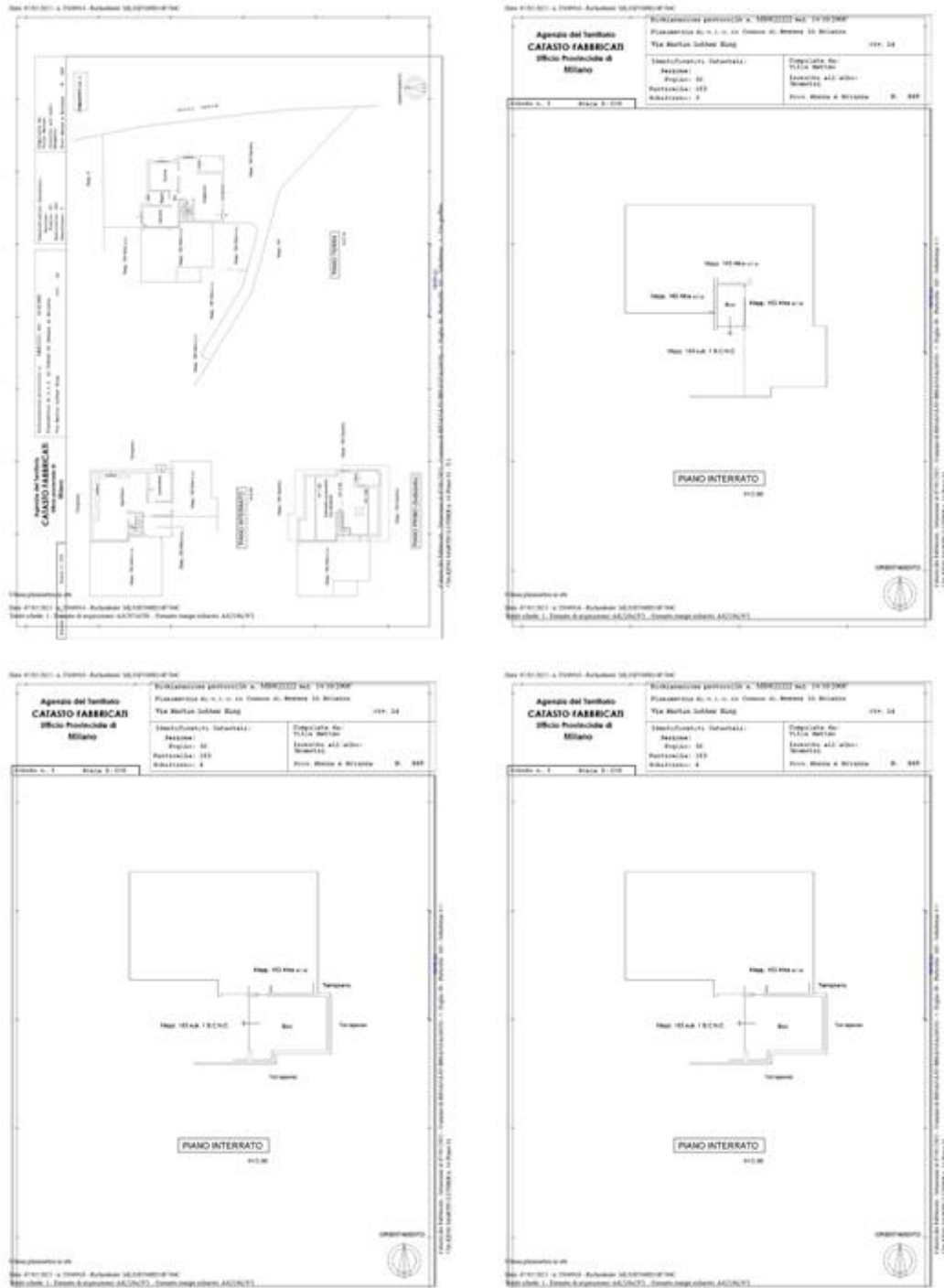
- aggiornamento DOCFA e planimetrie: €400,00
- diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: condizionati alla presentazione di eventuale pratica edilizia

in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

La documentazione catastale potrà essere aggiornata solo in seguito al deposito di una eventuale pratica in sanatoria



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA MARTIN LUTHER KING 14

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a BESANA IN BRIANZA via Martin Luther King 14, della superficie commerciale di **211,10** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Pozzione di villetta bifamigliare libera su tre lati, con ampio giardino di proprietà.

L'edificio si sviluppa al piano interrato, piano terra e piano mansardato (agibile non abitabile).

Completano la proprietà un box doppio e uno singolo, posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato+terra+ptimo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: VIA KING MARTIN LUTHER n. 14 BESANA IN BRIANZA, piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: del piano terra e primo a a corpo da nord in senso orario: Mappale 9, strada vicinale, mappale 107, mappale 164 (altra u.i.u.), mappale 163 (altra u.i.u.), mappale 164 (altra u.i.u.) del piano interrato: terrapieno, terrapieno, box di cui al mappale 163 (altra u.i.u.), mappale 164 (altra u.i.u.)

L'immobile è graffato con il mappale 165 (giardino di proprietà)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra: ingresso su ampio soggiorno con zona pranzo ubicata in una serra bioclimatica, cucina abitabile, un bagno e una camera da letto.

Vialetto pedonale d'accesso via via Martin Luter King e marciapiede perimetrale pavimentati in pietra, giardino rifinito in parte a prato ed in parte con ghiaietto,

Al piano primo: due camere da letto, un bagno, ripostiglio e una cabina armadio con accesso dalla camera da letto (NB: dai totili edilizi il sottotetto risulta agibile ma non abitabile)

Al piano interrato: ampio locale sgombero, lavanderia, un box doppio e un box singolo.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione.

L'edificio è realizzato con struttura a telaio in CA ; copertura in CA con manto in tegole di laterizio.

La muratura è rifinita con intonaco tinteggiato ed in parte rivestita con mattoni faccia a vista.

Riscaldamento a radiatori con caldaia a gas posta al piano interrato, impianto di condizionamento a split al piano sottotetto.

Presenza di impianto fotovoltaico da 3kw con sistema di accumulo da 4,2 kw

FINITURE:

Pavimenti e rivestimenti del piano terra ed interrato in gres porcellanato, pavimento locale bagno al piano terra in resina,

pavimenti zona notte piano primo in parquet. La scala interna è rivestita in pietra (serizzo).

Porta d'ingresso blindata, serramenti in legno laccato con doppi vetri, persiane in alluminio, porte interne in legno tamburato laminato colore bianco.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre ad ante realizzati in legno laccato con doppi vetri

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media 

infissi interni: porte a battente o scorrevoli realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in parquet

nella media 

plafoni: realizzati in gesso

nella media 

portone di ingresso: blindato realizzato in legno massello

nella media 

scaie: interna con rivestimento in pietra

nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: a split con alimentazione elettrica con diffusori in split

nella media 



locale soggiorno



cucina



bagno al piano terra



mansarda



locale bagno in mansarda



piano interrato

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali di abitazione al piano terra	103,00	x	100 %	=	103,00

giardino e vialetto ingresso di proprietà	330,00	x	5 %	=	16,50
locali agibili non abitabili piano sottotetto	92,00	x	50 %	=	46,00
balcone piano sottotetto	7,00	x	30 %	=	2,10
locali piano interrato	87,00	x	50 %	=	43,50
Totale:	619,00				211,10

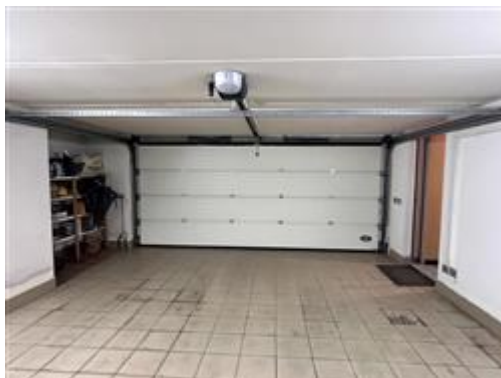
ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 163 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 38, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: VIA KING MARTIN LUTHER n. 14 BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.163 sub. 2 (stessa proprietà), terrapieno su due lati (giardino di proprietà di cui al mapp. 165), mapp.163 sub. 1 (corsello box - bene comune non censibile)

box doppio con accesso da corsello comune, con collegamento diretto ai locali del piano interrato, rifinito con pavimento in piastrelle di gres e portone sezionale motorizzato

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	40,00				20,00

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 163 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 10, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA KING MARTIN LUTHER n. 14 BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.163 sub 2 su due lati (stessa proprietà), mapp.163 sub. 1 (corsello box - bene comune non censibile). mapp. 163 (altra proprietà)

box singolo con accesso da corsello comune, con collegamento diretto ai locali del piano interrato, rifinito con pavimento in piastrelle di gres e basculante in lamiera preverniciata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	10,00	x	50 %	=	5,00
Totale:	10,00				5,00



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: 19/02/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 230/2012

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 99,05, piano Terzo, scala B, soggiorno, cucina, due camera da letto, doppi servizi igienici oltre a disimpegno e balconi. Box singolo di mq. 20. Posto auto scoperto , 1

Indirizzo: Via Bruno Buozzi, 13 Besana In Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.250,00 pari a 735,71 Euro/mq

Valore Ctu: 140.140,00 pari a: 1.334,67 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 103.000,00 pari a: 980,95 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1467/2014

Descrizione: APPARTAMENTO MQ 117,19 piano terzo composta da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, oltre cantina e box , 1

Indirizzo: Via Bruno Buozzi, 11 Besana In Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.000,00 pari a 983,05 Euro/mq

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 576,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 576,27 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/04/2016

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 12/2012

Descrizione: Villa unifamiliare di mq 976. Soggiorno, salotto, cucina, 3 camere, 4 bagni, guardaroba. Spogliatoio, ripostiglio e 3 balconi piano T; biblioteca, studio, zona relax, stireria, lavanderia 1° piano; taverna, locale hobby, 2 bagni, 3 vani cantina e ripostigli piano seminterrato; ascensore e scale interne; portico e giardino., 6.A

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi Besana In Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 976

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 502,05 Euro/mq

Valore Ctu: 3.250.875,00 pari a: 3.330,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 652.000,00 pari a: 668,03 Euro/mq

Distanza: 429.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/06/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 148/2024

Descrizione: A. Appartamento mq. 78,30, piano terra, soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi, disimpegno e giardino ad uso esclusivo. A.1. Cantina di mq. 3,50. B. Box singolo di mq. 13.PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'IVG DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA

CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA., 5

Indirizzo: Via Beato Angelico, 3 Besana In Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.512,82 Euro/mq

Valore Ctu: 131.000,00 pari a: 1.679,49 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 131.000,00 pari a: 1.679,49 Euro/mq

Distanza: 447.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Il valore di vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti :

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute sul territorio comunale,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai

prezzi di alcuni immobili recentemente compravenduti nella zona e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	211,10	x	1.750,00	=	369.425,00
Valore superficie accessori:	25,00	x	1.750,00	=	43.750,00
					413.175,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 413.175,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 413.175,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta di immobili comparabili ubicati nelle zone limitrofe del comune di Besana Brianza, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Besana Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIMAA Milano primo semestre 2025

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	villa bifamiliare	211,10	25,00	413.175,00	413.175,00
				413.175,00 €	413.175,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile NON è comodamente divisibile, trattandosi di una porzione di villa bifamiliare disposta su tre piani con accesso unico e impianti non separabili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.470,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.705,00**

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: **€. 390.705,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 641/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a BESANA IN BRIANZA via Belvedere , della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano interrato in piccola autorimessa di 6 box con accesso da via Belvedere.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è anche il mappale 287 del Fg.39, appezzamento di terreno sul quale sono stati realizzati i box.

Con il mappale 287 vengono identificati la rampa di accesso e il corsello comune; tale bene è di fatto una pertinenza indivisa dei 6 box esistenti e non ha un proprio valore commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 435 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 17, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 434, mappale 287 (da cui si accede), mappale 400, mappale 334
- foglio 39 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 214, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: BESANA IN BRIANZA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/08/1994 in atti dal 31/08/1994 (n. 29526.1/1994)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp.552, mapp.554, mapp.400 (via Belvedere), mapp.334
INTESTATARI: 1 VILLA Matteo nato a LECCO (LC) il 27/09/1974 VLLMTT74P27E507R* (1) Proprieta' 1/6 2 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVO (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 3 RIVA Alberto nato a MONZA (MB) il 25/09/1968 RVILRT68P25F704C* (1) Proprieta' 1/3 4 RIVA Carla nata a BESANA IN BRIANZA (MB) il 09/06/1949 RVICRL49H49A818M* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ALDO 5 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVO (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ENRICO CARLO

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

B **box singolo** a BESANA IN BRIANZA via Belvedere , della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano interrato in piccola autorimessa di 6 box con accesso da via Belvedere.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è anche il mappale 287 del Fg.39, appezzamento di terreno sul quale sono stati realizzati i box.

Con il mappale 287 vengono identificati la rampa di accesso e il corsello comune; tale bene è di fatto una pertinenza indivisa dei 6 box esistenti e non ha un proprio valore commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 435 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 17, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 434, mappale 287 (da cui si accede), mappale 400, mappale 334
- foglio 39 particella 287 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 214, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: BESANA IN BRIANZA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/08/1994 in atti dal 31/08/1994 (n. 29526.1/1994)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp.552, mapp.554, mapp.400 (via Belvedere), mapp.334
INTESTATARI: 1 VILLA Matteo nato a LECCO (LC) il 27/09/1974 VLLMTT74P27E507R* (1) Proprieta' 1/6 2 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVÒ (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 3 RIVA Alberto nato a MONZA (MB) il 25/09/1968 RVILRT68P25F704C* (1) Proprieta' 1/3 4 RIVA Carla nata a BESANA IN BRIANZA (MB) il 09/06/1949 RVICRL49H49A818M* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ALDO 5 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVÒ (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ENRICO CARLO

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Data di conclusione della relazione:	27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/09/2024 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 705 di repertorio, iscritta il 13/11/2024 a agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 151234/28720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23679,84.

Importo capitale: 30000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili di cui al FG. 30 particelle 435-437

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1523/2024 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 154079/29274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/06/2025 a firma di tribunale di Monza ai nn. 1307 di repertorio, iscritta il 30/07/2025 a Agenzia delle Entrate Milano 2 ai nn. 113599/24232, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/10/2024 a firma di Giudice di Pace Tribunale di Monza ai nn. 6071 di repertorio, iscritta il 13/11/2024 a agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 151234/28721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8000,00.

Importo capitale: 5.721,46

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/12/2024 a firma di tribunale di Monza ai nn. 11311 di repertorio, trascritta il 23/01/2025 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 7733/5325, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare.

Il pignoramento contiene un errore formale nella indicazione del foglio dell'Unità Negoziale n.3: il foglio del terreno pignorato è il numero 39 e non il 30

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 27/03/2020), trascritto il 22/01/2022 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 7613/4983

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/1994 fino al 27/03/2020), con atto stipulato il 15/12/1994 a firma di notaio Michele Sasso ai nn. 25182/3592 di repertorio, trascritto il 05/01/1995 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 1349/936.

Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Fg. 30 mappali 435-437

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 99/94, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione box interrati e parcheggio in superficie, rilasciata il 19/07/1994 con il n. 99/94 di protocollo.

Si segnala vincolo di pertinenzialità ad uso pubblico del parcheggio posto a quota strada (soprastante i box interrati), con obbligo di manutenzione da parte delle proprietà, Vincolo trascritto ai registri immobiliari di Milano 2 il 05/01/1995 n.937/1350

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

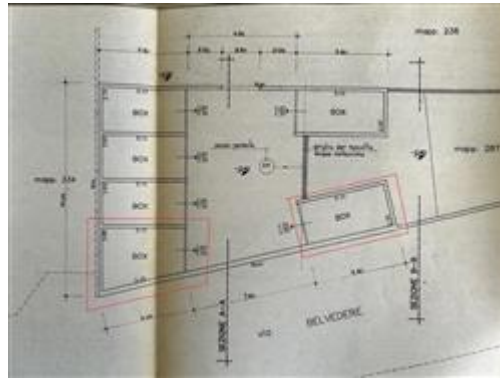
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per errore materiale nel pignoramento il terreno di cui al mappale 287 viene indicato al foglio n.30, in realtà il foglio corretto è il n.39 (tale segnalazione è riportata anche nella certificazione notarile allegata all'istanza di vendita).

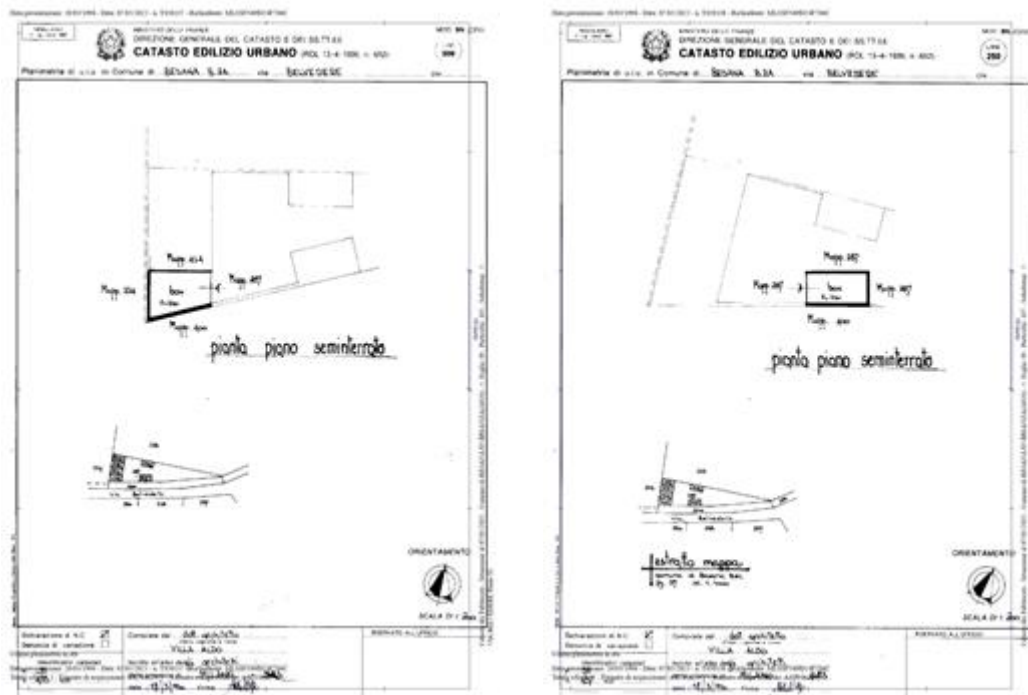
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BELVEDERE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a BESANA IN BRIANZA via Belvedere , della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano interrato in piccola autorimessa di 6 box con accesso da via Belvedere.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è anche il mappale 287 del Fg.39, appezzamento di terreno sul quale sono stati realizzati i box.

Con il mappale 287 vengono identificati la rampa di accesso e il corsello comune; tale bene è di fatto una pertinenza indivisa dei 6 box esistenti e non ha un proprio valore commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 435 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 17, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 434, mappale 287 (da cui si accede), mappale 400, mappale 334
- foglio 39 particella 287 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 214, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: BESANA IN BRIANZA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/08/1994 in atti dal 31/08/1994 (n. 29526.1/1994)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp.552, mapp.554, mapp.400 (via Belvedere), mapp.334
INTESTATARI: 1 VILLA Matteo nato a LECCO (LC) il 27/09/1974 VLLMTT74P27E507R* (1) Proprieta' 1/6 2 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVO (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 3 RIVA Alberto nato a MONZA (MB) il 25/09/1968 RVILRT68P25F704C* (1) Proprieta' 1/3 4 RIVA Carla nata a BESANA IN BRIANZA (MB) il 09/06/1949 RVICRL49H49A818M* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ALDO 5 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVO (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ENRICO CARLO

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 mt

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato di una piccola autorimessa.

Pavimento in cemento liscio con spolvero al quarzo, pareti e soffitto in cemento, chiusura con basculante in lamiera zincata.

Il bene è in buono stato di manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera zincata

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	17,00	x	100 %	=	17,00

Totale:	17,00	17,00
----------------	--------------	--------------

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: 18/07/2025

Fonte di informazione: Portale Aste Immobiliari Tribunale di Monza

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Beato Angelico, 3 Besana Brianza

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 1.071,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.500,00 pari a: 821,43 Euro/mq

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: AGENZIA TEMPOCASA Besana Brianza

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Dante Alighieri, Besana Brianza

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILHUB Seregno

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Manzoni 15, Villa Raverio

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/10/2025
Fonte di informazione: Privato - annuncio su Immobiliare.it
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Giuseppe Verdi, Besana Brianza
Superfici principali e secondarie: 19
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.900,00 pari a 731,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: FIMAA Milano rilevazione prezzi primo semestre 2025
Descrizione: box in periferia
Indirizzo: Besana Brianza
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Il valore di vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti :

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute sul territorio comunale,

- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni immobili recentemente compravenduti nella zona e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 800,00 = **13.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.800,00**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA BELVEDERE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESANA IN BRIANZA via Belvedere , della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano interrato in piccola autorimessa di 6 box con accesso da via Belvedere.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è anche il mappale 287 del Fg.39, appezzamento di terreno sul quale sono stati realizzati i box.

Con il mappale 287 vengono identificati la rampa di accesso e il corsello comune; tale bene è di fatto una pertinenza indivisa dei 6 box esistenti e non ha un proprio valore commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 435 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 17, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA BELVEDERE BESANA IN BRIANZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 434, mappale 287 (da cui si accede), mappale 400, mappale 334
- foglio 39 particella 287 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 214, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,83 €, indirizzo catastale: BESANA IN BRIANZA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/08/1994 in atti dal 31/08/1994 (n. 29526.1/1994)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: mapp.552, mapp.554, mapp.400 (via Belvedere),

mapp.334

INTESTATARI: 1 VILLA Matteo nato a LECCO (LC) il 27/09/1974 VLLMTT74P27E507R* (1) Proprieta' 1/6 2 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVO (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 3 RIVA Alberto nato a MONZA (MB) il 25/09/1968 RVILRT68P25F704C* (1) Proprieta' 1/3 4 RIVA Carla nata a BESANA IN BRIANZA (MB) il 09/06/1949 RVICRL49H49A818M* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ALDO 5 FUMAGALLI Emilia nata a CASATENOVO (LC) il 15/01/1943 FMGMLE43A55B943U* (1) Proprieta' 1/6 in regime di comunione dei beni con VILLA ENRICO CARLO

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano interrato di una piccola autorimessa.
Pavimento in cemento lisciato con spolvero al quarzo, pareti e soffitto in cemento, chiusura con basculante in lamiera zincata.
Il bene è in buono stato di manutenzione

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera zincata
pavimentazione interna: realizzata in battuto di



cemento

pareti esterne: costruite in in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

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: 18/07/2025

Fonte di informazione: Portale Aste Immobiliari Tribunale di Monza

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Beato Angelico, 3 Besana Brianza

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

Valore Ctu: 15.000,00 pari a: 1.071,43 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 11.500,00 pari a: 821,43 Euro/mq

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: AGENZIA TEMPOCASA Besana Brianza

Descrizione: box singolo

Indirizzo: via Dante Alighieri, Besana Brianza

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILHUB Seregno
Descrizione: box singolo
Indirizzo: Via Manzoni 15, Villa Raverio
Superfici principali e secondarie: 12
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/10/2025
Fonte di informazione: Privato - annuncio su Immobiliare.it
Descrizione: box singolo
Indirizzo: via Giuseppe Verdi, Besana Brianza
Superfici principali e secondarie: 19
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.900,00 pari a 731,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: FIMAA Milano rilevazione prezzi primo semestre 2025
Descrizione: box in periferia
Indirizzo: Besana Brianza
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Il valore di vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti :

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute sul territorio comunale,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni immobili recentemente compravenduti nella zona e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	800,00	=	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):	€. 5.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta di immobili comparabili ubicati nelle zone limitrofe del comune di Besana Brianza, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Besana Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besana Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIMAA Milano primo semestre 2025

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	box singolo	17,00	0,00	13.600,00	6.800,00
B	box singolo	13,00	0,00	10.400,00	5.200,00
				24.000,00 €	12.000,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.800,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili oggetto della procedura non sono divisibili, trattandosi box singoli e terreno di pertinenza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.200,00**

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: **€. 10.200,00**

data 27/01/2026

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi