



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

301/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia FANTIN

CUSTODE:

Dott. Ruggero REDAELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI

CF:RDLGPP48E16B729S

con studio in VEDANO AL LAMBRO (MB) P.ta Don Primo Mazzolari, 11

telefono: 0392324061

fax: 0392499788

email: giuseppe@studioredaelli.it

PEC: giuseppe.carlo.redaelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 301/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRIOSCO VIA GIUSEPPE VERDI 17, della superficie commerciale di **96,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto condominiale posto al piano secondo.

Appartamento attualmente composto da due unità distinte così composte:

1_ soggiorno ang. cottura - disimpegno - bagno e camera con balcone con accesso dal soggiorno e altro balcone con accesso dalla camera in condivisione;

2_ monolocale disimpengi e bagno con balcone con accesso dalla zona giorno in condivisione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 191 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI N. 14 SCALA D INTERNO 5 PIANO 2-S1 BRIOSCO, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario: ingresso comune, vano scala comune e altra u.i.u. di cui al sub. 703; altra u.i.i; area comune; altra u.i.u. di cui al sub. 703.

- foglio 12 particella 191 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI N. 14 SCALA D INTERNO 5 PIANO 2-S1 BRIOSCO, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario: area comune; ingresso comune, vano scala comune e altra u.i.u. di cui al sub. 702; area comune; mapp. 183

Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2009.

A.1 **cantina**, composto da unico vano, identificato con il numero 5. coerenze e confini da nord in senso orario (sub. 702 e 703 in unico corpo): corridoio comune su due lati; altra u.i. su due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,46 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.519,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.519,00

Data di conclusione della relazione:

18/06/2026

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 **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €202.500,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si precisa che detta ipoteca è intestata al precedente proprietario. L'intestazione catastale riporta l'ex sub. 6 poi variato negli attuali subb. 702/703.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2006 a firma di Notaio Chiodi Daelli Cesare ai nn. 96278/21316 di repertorio, iscritta il 11/02/2026 a Milano 2 ai nn. 16706/3564, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 202.500,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Alla Sezione D si rileva: CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE SI CHIEDE IL RINNOVO DELL'IPOTECA ISCRITTA IL 21-02-2006 REGISTRO PARTICOLARE 5584 E REGISTRO GENERALE 24989IMPOSTA SOSTITUTIVA ARTT. 15 E SEGG. - D. P.R. 29.09.1973 N. 601.****IL SIGNOR HOPFGARTNER ROBERTO GIOVANNI E' DIVENUTO PROPRIETARIO PER COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL 13.04.2007 AI NN.55520/2972****CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 24 APRILE 2001 A ROGITO NOTAIO PIERGAETANO MARCHETTI, REPERTORIO N.1644 3 E RACCOLTA N.4621, 'BANCA INTESA S.P.A', CON SEDE IN MILANO, NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO E CODICE FISCALE N.0 0799960158, ...

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/02/2011 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1394/2011 di repertorio, trascritta il 08/06/2011 a Milano 2 ai nn. 64575/37180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

L'intestazione catastale riporta l'ex sub. 6 poi variato negli attuali subb. 702/703.

pignoramento, stipulata il 01/02/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 747 di repertorio, trascritta il 28/02/2018 a Milano 2 ai nn. 25777/17182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 28/04/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2670 di repertorio, trascritta il 25/05/2022 a Milano 2 ai nn. 74065/50013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 18/06/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5342 di repertorio, trascritta il 27/06/2025 a MILANO 2 ai nn. 92220/63512, 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: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.575,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.580,61
Millesimi condominiali:	27,5300

Ulteriori avvertenze:

È compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali in ragione di 27,5300/1000, come per legge e regolamento di condominio in vigore, che l'aggiudicatario si impegna altresì a rispettare.

Si allega alla presente perizia, dettaglio spese condominiali ricevute dall'amm.re di condominio in data 18/06/2026.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'amm.re al fine di essere edotto dell'importo, corretto ed aggiornato, delle eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio di competenza, oltre che ad eventuali spese straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2007), con atto stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio Cesare CHIODI DAELLI ai nn. 98643/23137 di repertorio, registrato il 12/04/2007 ai nn. 5958, trascritto il 13/04/2007 a Milano 2 ai nn. 55520/29725

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 10/11/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 10/11/2004 fino al 17/02/2006), con atto stipulato il 10/11/2004 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3729/3291 di repertorio, trascritto il 17/11/2004 a Milano 2 ai nn. 166011/87128

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2006 fino al 30/03/2007), con atto stipulato il 17/02/2006 a firma di Notaio Cesare CHIODI DAELLI ai nn. 96277/21315 di repertorio, trascritto il 21/02/2006 a Milano 2 ai nn. 24988/12551

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Quanto riportato è prodotto dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale. Si declina ogni responsabilità per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non sottoposte alla visione del sottoscritto in occasione dell'accesso agli atti effettuato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 120/1972** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio ad uso abitazione, presentata il 29/11/1972 con il n. 3655 di protocollo, rilasciata il 15/03/1973 con il n. 120 di protocollo, agibilità del 03/03/1981.

Varianti del: 05/11/1976; 28/09/1977 (revocata); 30/11/1978.

Denuncia inizio lavori **N. 61/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento di una unità immobiliare in due nuove unità immobiliari, presentata il 04/08/2008 con il n. 9262 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che nella valutazione immobiliare è stato preso in considerazione l'importo delle opere edilizie ed impiantistiche da affrontare al fine del ripristino dello stato dei luoghi come da stato originario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal rilievo eseguito, sulla base dell'elaborato progettuale allegato alla DIA n. 61/08, si riscontra che le dimensioni interne dei locali risultano difformi. Le quote in riferimento ai serramenti esterni risultano difformi. La camera da letto (app.to sub. 703) risulta inferiore a mq 14,00 minimi previsti dalla normativa vigente. A progetto non risulta indicato un setto di parete presente nel "Monolocale" di dimensioni m 0,60 x 0,10, Il bagno (app.to sub. 702) è indicato con superficie pari a mq 6,61. Lo stesso risulta però suddiviso da un tavolato creando così un disimpegno e un bagno più piccolo con all'interno tutti gli elementi sanitari (water, bidet, doccia e lavamani). Le dimensioni del bagno rilevate sono m 1,79 x 1,98 inferiore alla superficie minima richiesta pari a mq 4,00. Il balcone con aggetto cm 150 è in realtà stato rilevato pari a cm 131. Dai rilievi eseguiti nel "Monolocale" non vengono rispettati i RAI (Rapporti aero-illuminanti). (normativa

di riferimento: T.U. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria subordinata al pagamento della sanzione amministrativa da riconoscere al Comune di Briosco. Presentazione di ulteriore pratica edilizia al fine di riportare lo stato dei luoghi come da progetto originario del 1972 e conseguenti opere edilizie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria : €2.500,00
- sanzione amministrativa comunale_Il Comune, al momento della presentazione della pratica, potrà ricalcolare la sanzione, tramite l'Agenzia delle Entrate, e l'importo, come da DPR 380/01, potrà variare da € 516,00 ad € 5164,00: €516,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere capitolo 8.1. Inoltre, nelle planimetrie catastali il balcone esposto a sud risulterebbe suddiviso in due. In realtà lo stesso risulta comunicante fra le due porzioni immobiliari. A differenza del progetto comunale, in relazione all'appartamento di cui al sub. 702, viene rappresentato il setto, presente in soggiorno, e il tavolato che divide l'antibagno dal bagno. Nelle planimetrie catastali vengono riportate due cantine. In realtà è stata rilevata un'unica cantina come da progetto comunale originario. L'indirizzo catastale risulta errato. L'indirizzo corretto è via Giuseppe Verdi, 17 e non 14.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a conclusione della procedura comunale, aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per variazione toponomastica e aggiornamento catastale tramite DocFa: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRIOSCO VIA GIUSEPPE VERDI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRIOSCO VIA GIUSEPPE VERDI 17, della superficie commerciale di **96,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto condominiale posto al piano secondo.

Appartamento attualmente composto da due unità distinte così composte:

1_soggiorno ang. cottura - disimpegno - bagno e camera con balcone con accesso dal soggiorno e altro balcone con accesso dalla camera in condivisione;

2_ monolocale disimpengi e bagno con balcone con accesso dalla zona giorno in condivisione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 191 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI N. 14 SCALA D INTERNO 5 PIANO 2-S1 BRIOSCO, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario: ingresso comune, vano scala comune e altra u.i.u. di cui al sub. 703; altra u.i.i; area comune; altra u.i.u. di cui al sub. 703.

- foglio 12 particella 191 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA VERDI N. 14 SCALA D INTERNO 5 PIANO 2-S1 BRIOSCO, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura storica per immobile

Coerenze: da nord in senso orario: area comune; ingresso comune, vano scala comune e altra u.i.u. di cui al sub. 702; area comune; mapp. 183

Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare in contesto condominiale posto al piano secondo completo di vano cantina posto al piano interrato. Il condominio al momento del sopralluogo era soggetto ad una manutenzione

straordinaria in riferimento alle parti comuni e alla facciata.

Originariamente l'unità in oggetto si presentava unica e composta da cucina, soggiorno, due camere, due disimpegni, un bagno e una lavanderia, oltre due balconi. Nel 2008/2009 sono stati eseguiti lavori al fine di frazionare l'unità in due nuove unità immobiliari.

Dal sopralluogo eseguito alla presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutato viene riferito al sottoscritto Perito che a livello impiantistico nulla è stato frazionato se non eseguita l'installazione del quadro salvavita distinto per le due unità. Pertanto, impianto di riscaldamento, idrico, elettrico e di condizionamento risultano unici per le due unità abitative. Anche il balcone, esposto lato sud, risulta in condivisione tra le due porzioni immobiliari.

Le finiture presenti risultano del tipo economico e costituite da serramenti esterni in pvc doppio vetro con protezione esterna costituita da tapparelle. Le porte interne in legno tipo a battente color bianco. Il bagno di cui al sub. 702 è completo di tutti gli elementi sanitari (water, bidet, piatto doccia e lavamani) mentre il bagno presente nell'unità accatastata al sub. 703 risulta completo di water, bidet e vasca, privo di lavamani.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con termosifoni dotati di valvole termostatiche. E' presente inoltre la predisposizione dell'impianto di condizionamento.

Dai rilievi eseguiti diverse sono le difformità rilevate soprattutto per la mancanza di superfici minime dei locali non rispettate, gli impianti in condivisione, la mancanza del rispetto dei rapporti aero-illuminanti hanno portato il sottoscritto Perito a considerare le due unità distinte, solo fisicamente, e ritenerla come unica unità abitativa.

Premesso ciò, la valutazione ha tenuto conto di tutte quelle opere al fine di poter ripristinare lo stato originario dello stato dei luoghi e rendere nuovamente l'unità unica e non frazionata.

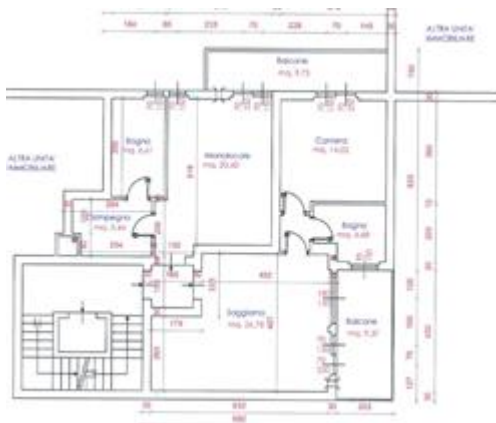
La decisione è dettata anche al fine di rendere appetibile l'immobile sotto il profilo economico e del mercato immobiliare. Risulterebbe assai svantaggioso prevedere due immobili distinti fisicamente ma a tutti gli effetti uniti per gli impianti e alcuni spazi (ingresso comune e balcone) che renderebbero complessa la gestione dell'immobile stesso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento (sub. 702/703 in unico corpo) compreso ingresso comune	92,00	x	100 %	=	92,00
balcone_1	9,37	x	25 %	=	2,34
balcone_2	7,93	x	25 %	=	1,98
Totale:	109,30				96,33



stralcio DIA n. 61/08



stralcio nulla osta 120/72

ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano, identificato con il numero 5. coerenze e confini da nord in senso orario (sub. 702 e 703 in unico corpo): corridoio comune su due lati; altra u.i. su due lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	7,28	x	20 %	=	1,46
Totale:	7,28				1,46



vista interna cantina

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: 23/10/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1169/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 109,25, piano primo, 5,5 locali oltre servizi, cantina e box.

Indirizzo: Via G. Verdi, 17 Briosco, MB

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 477,78 Euro/mq

Valore Ctu: 102.290,00 pari a: 1.136,56 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.625,00 pari a: 362,50 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/12/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1423/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 69, piano primo, ingresso, soggiorno cucina ed una camera da letto, oltre ad un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Cantina al piano seminterrato. Box singolo composto da unico locale di mq. 5,50.

Indirizzo: Via Verdi, 17 Briosco, MB

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.830,00 pari a 309,84 Euro/mq

Valore Ctu: 49.389,75 pari a: 771,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.430,00 pari a: 412,97 Euro/mq

Distanza: 49.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/04/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 71/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 125, piano 3°, 3 locali, cucina, 2 servizi e 2 balconi. Vano cantina.

Indirizzo: Via VERDI, 17 Briosco, MB

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 304,00 Euro/mq

Valore Ctu: 170.000,00 pari a: 1.360,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.500,00 pari a: 300,00 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/09/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1243/2009

Descrizione: Appartamento di mq 51, piano terra, 2 locali, cucina, bagno e cantina piano interrato.

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi, 17/D Briosco, MB

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 323,53 Euro/mq

Valore Ctu: 54.441,83 pari a: 1.067,49 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.500,00 pari a: 323,53 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/12/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 33/2019

Descrizione: A. Appartamento di mq. 78,20, piena proprietà, p. terzo con ascensore, due locali con cucina abitabile, servizio e balconi. A.1. Cantina. B. Box singolo di mq. 7,75.

Indirizzo: Via VERDI, 19 Briosco, MB

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 728,57 Euro/mq

Valore Ctu: 91.500,00 pari a: 1.307,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 971,43 Euro/mq

Distanza: 83.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/02/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 986/2018

Descrizione: A. Appartamento di mq. 86,41, piano S1-T, oltre cantina, box impropriamente usato come "locale taverna". A.1. box doppio di mq. 23,13. A.2, box singolo di mq 10,20. A.3. quota di 83,58/1000 di altro terreno.

Indirizzo: Via DAVIDE PACE, 9 Briosco, MB

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 33

Prezzo: 65.000,00 pari a 546,22 Euro/mq

Valore Ctu: 153.135,50 pari a: 1.286,85 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 86.250,00 pari a: 724,79 Euro/mq
 Distanza: 522.00 m
 Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell'immobile. La consistenza e gli impianti presenti hanno determinato scelte e valore di mercato sotto riportato.

La stima ha tenuto conto di tutti gli accessori e pertinenze, servitù attive e passive, (anche se non esplicitamente indicate in perizia) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Sono state prese in considerazione le ricerche di unità immobiliari simili nella medesima zona aggiudicate in sede giudiziaria nell'ultimo periodo, oltre alle interviste agli operatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,32	x	750,00	=	72.240,00
Valore superficie accessori:	1,46	x	750,00	=	1.095,00
					73.335,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 73.335,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 73.335,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1. metodo comparativo in base ai prezzi di mercato di beni simili nella medesima zona;
2. consultazione semestrale "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili sulla Piazza di Monza e Brianza" edito da "Camera Commercio Milano Monza Brianza Lodi";
3. consultazione semestrale - OMI dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
4. eventuale collaborazione con agenzie immobiliari locali;
5. la stima è realizzata sulla base degli indici mercantili delle superfici secondarie rispetto alla principale, comprese eventuali parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Briosco, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OSMI - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Banca dati - Agenzia Entrate

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	96,32	1,46	73.335,00	73.335,00
				73.335,00 €	73.335,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.816,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.519,00**

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: **€. 69.519,00**

data 18/06/2026

il tecnico incaricato
Geom. Giuseppe Carlo REDAELLI