Perizia Privacy

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

493/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Giulia CALIARI

CUSTODE:

Dr. Riccardo TOFANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF:VLLSNN65M43F704A
con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19
telefono: 00390392302452
fax: 00390392302452
email: arch.villas@libero.it
PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 493/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento di due locali con angolo cottura, bagno, balcone e terrazzo a SESTO SAN GIOVANNI Via Giovanni Boccaccio 178/182, della superficie commerciale di **59,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 2.90.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 177 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Boccaccio, 182 , piano: 7, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario: Via Boccaccio, Via Petrarca, altra uiu, vano scala e ascensore comuni, cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7 + 1 piano, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B

Vano sottotetto senza permanenza di persone a SESTO SAN GIOVANNI Via Francesco Petrarca, 74 della superficie commerciale di **31,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

SI PRECISA:

Il presente corpo B viene periziato quale pertinenza dell'appartamento di cui al corpo A benchè non appartenente al medesimo complesso condominiale ma ubicato nella palazzina limitrofa entro il raggio (convenzionale) di 1Km dalla palazzina con il bene principale.

Il bene deve essere destinato in modo durevole al servizio dell'abitazione principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 0.35 - 1.97.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 263 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq. rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 74, piano: 5,

Coerenze: da Nord in senso orario: spazio comune, vano scala e disimpegno comuni, spazio

comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 + sottotetto +1 piano, 4+ sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**91,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 171.181,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 171.181,00**
Data di conclusione della relazione:	**30/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, nello specifico:

- Il conduttore dell'appartamento (CORPO A) è deceduto; allo stato di fatto il bene è libero.
- Il sottotetto ssp (COPRPO B) non è mai stato locato; allo stato di fatto è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia:

In data 08/12/2021 la Sig. è deceduta a oneri citati per la quota di sua proprietà ricadono sul unico debitore esecutato nella presente procedura.

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 03/07/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4582 di

repertorio, iscritta il 07/07/2014 a Milano 2 ai nn. 61143/10175, a favore di

, derivante da Atto giudiziario a garanzia di debito.
Importo ipoteca: 1.300.000,00.
Importo capitale: 1.200.000,00.
La presente formalità grava sulla quota di piena proprietà intestata a oltrecchè a beni diversi da quelli in oggetto estranei alla presente procedura ed intestati ciascuno per le proprie quote ai sigg. . A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165760/20186 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 3,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71354/9628 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32, - In data 28 dicembre 2020 al n. 26732 di restrizione di beni,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10620/2189 di restrizione di beni, - In data 4 maggio 2023 al n. 8253 di restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71343/9617 di restrizione di beni,

- In data 31 maggio 2024 al n. 7721 di restrizione di beni,

- In data 17 febbraio 2025 al n. 2287 di restrizione di beni,

- In data 17 aprile 2025 al n. 5838 di restrizione di beni,

- In data 18 giugno 2025 al n. 8842 di restrizione di beni.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 29/10/2014 a firma di Tribunale Civile di Roma ai nn. 63328 di repertorio, iscritta il 16/11/2015 a Milano 2 ai nn. 113398/20357, a favore di

, derivante da atto giudiziario a garanzia di debito.
Importo ipoteca: 1.000.000,00.
Importo capitale: 1.000.000,00.

sui beni in oggetto oltre altri beni non compresi nella presente procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165761/20187 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 3,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71355/9629 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10621/2190 di restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71344/9618 di restrizione di beni.

IPOTECA VOLONTARIA attiva, stipulata il 09/06/2017 a firma di Notaio Domenico Manuti ai nn. 159822/31576 di repertorio, iscritta il 12/06/2017 a Milano 2 ai nn. 70149/12729, a favore di

i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, derivante da Costituzione di ipoteca a garanzia di ebito.
Importo capitale: Euro 155.000,00.
La formalità è riferita ai diritti pari a 1/2 di piena proprietà di sul bene di cui al Corpo A oggetto della presente stima oltre altri beni non compresi. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165763/20189 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 3,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71357/9631 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10623/2192 di restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71346/9620 di restrizione di beni.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 02/01/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 26 di repertorio, iscritta il 22/03/2018 a Milano 2 ai nn. 37811/5884, a favore di
e con sede in
, derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: Euro 150.000,00.
Importo capitale: Euro 121.096,74.
La formalità è riferita ai diritti pari a 1/2 di piena proprietà di . sui beni oggetto della presente stima oltre altri beni non compresi. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165764/20190 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 3,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71358/9632 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10624/2193 di restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71347/9621 di restrizione di beni.

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 26/05/2016 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 3580 di repertorio, iscritta il 27/05/2019 a Milano 2 ai nn. 66422/11984, a favore di
Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia.
La formalità è riferita ai diritti pari a 1/2 di piena proprietà di sui beni oggetto della presente stima oltre altri beni non compresi. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165765/20191 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 3,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71359/9633 di restrizione di beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10625/2194 di restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71348/9622 di restrizione di beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO stipulato il 06/04/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6093 di repertorio, trascritto il 26/04/2016 a Milano 2 ai nn. 44515/28114, a favore di
con sede in Milano p.i. , contro

La formalità è riferita alla quota di 1/2 di piena proprietà dei beni descritti nella presente stima oltre altri beni non compresi nella procedura. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165762/20188 di annotazione a trascrizione,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71356/9630 di restrizione dei beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10622/2191 di annotazione a trascrizione restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71345/9619 di annotazione a trascrizione.

PIGNORAMENTO stipulato il 04/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn.

7652 di repertorio, trascritto il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97380/63656, a favore di con sede in Milano c.f. contro nata a

La formalità è riferita ai diritti pari a 1/2 di piena proprietà di sui beni oggetto della presente stima oltre altri beni non compresi. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 novembre 2022 ai nn. 165766/20192 di annotazione a trascrizione,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71360/9634 di restrizione dei beni Foglio 7 Particella 177 Subalterno 32,

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10626/2195 di annotazione a trascrizione restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71349/9623 di annotazione a trascrizione.

PIGNORAMENTO stipulato il 26/10/2020 a firma di Ufficiali Giudiziari Monza ai nn. 5342 di repertorio, trascritto il 17/11/2020 a Milano 2 ai nn. 128825/82054, a favore di con sede in Sesto San Giovanni (MI) , contro nato a Monza C.F. nata a Sustinente (MN) in data

La formalità è riferita solamente al bene di cui al corpo B della presente stima (sottotetto spp) e altri beni non coinvolti dalla procedura. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 27 gennaio 2023 ai nn. 10628/2197 di annotazione a trascrizione restrizione di beni,

- In data 25 maggio 2023 ai nn. 71351/9625 di annotazione a trascrizione.

DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 20/01/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 78885 di repertorio, trascritta il 17/03/2022 a Milano 2 ai nn. 35359/23928, a favore di con sede in Milano C.F. contro nato a Monza in data nata a Sustinente (MN) , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita ai beni oggetto della presente stima oltre altri beni non compresi. A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 23 settembre 2022 ai nn. 132433/89343 di rettifica.

DOMANDA GIUDIZIALE DI DIVISIONE GIUDIZIALE, stipulata il 20/01/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 78885 di repertorio, trascritta il 23/09/2022 a Milano 2 ai nn. 132433/89343, a favore di
contro , derivante da atto giudiziario.

La formalità è stata emessa In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Milano 2 il 17 marzo 2022 al numero generale 35359 e al numero particolare 23928 domanda giudiziale divisione giudiziale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.450,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili di cui ai corpi A e B della presente stima sono ubicati in due diversi condomini con diversi amministratori.

Alla data della presente revisione non è pervenuto il dato riferito a eventuali insoluti; si riporta la quota di Euro 1.300,00/annue media per le spese ordinarie dell'alloggio + Euro 150,00/annue media per le spese ordinarie riferite al sottotetto spp.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato a Monza il
nata a Sustinente il
per la quota di 1/2 ciscuno di piena proprietà indivisa, in forza di denuncia di successione per morte di (dal 06/12/2002).

La presente denuncia di successione è riferita ai beni di cui alla presente stima oltre ad altri beni.

Si precisa che la porzione immobiliare di cui al CORPO A (appartamento), è riportata con il dato catastale precedente alla variazione per migliore identificazione grafica del 18/12/2013.

SI EVIDENZIA: è deceduta in data 08/12/2021. Non si rileva trascrizione agli atti della successione in morte a favore di ne di accettazione espressa dell'eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

semplice con sede in Sesto San Giovanni
c.f. per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni (fino al 27/09/2002), con atto stipulato il 28/10/1965 a firma di Notaio Pietro
repertorio, trascritto il 08/11/1965 a Milano ai nn.
Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno e successiva edificazione

per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di Assegnazione a Socio per scioglimento di Società (dal 27/09/2002 fino al 06/12/2002), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di Notaio Alberto Paleari ai nn. 45817 di repertorio, trascritto il 12/10/2002 a Milano Circ. 2 ai nn.

Si precisa: a per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del Notaio Paleari Alberto del 27 settembre 2002 repertorio n. 45817 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 12 ottobre 2002 al numero di registro generale 125643 e numero di registro particolare 73316 da
con sede in Sesto San Giovanni (MI) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie riportate fanno riferimento alla realizzazione del complesso edilizio ora identificato con i numeri civici 178/182. Alla data del rilascio dei provvedimenti autorizzativi la numerazione civica riportava solo il n. 182.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di Licenza Edilizia **N. 79/967** e successive varianti, intestata a sede in Sesto San Giovanni - , per lavori di realizzazione di complesso condominiale formato da 2 edifici ad uso abitativo e uffici, rilasciata il 05/06/1967 con il n. 0079 di protocollo, agibilità del 25/06/1967

Licenza in variante alla 79/967 **N. 99/968**, intestata a Soc. con sede in Sesto San Giovanni - Amm. per lavori di modifiche planimetriche e di destinazione , agibilità del 22/06/1970.
A seguito di rilascio della pratica in variante viene concessa abitabilità per le unità oggetto di opere

Concesssione in sanatoria **N. 1621/78**, intestata a Condominio per lavori di chiusura parziale o totale di alcuni balconi.
La presente richiesta viene respinta. Di seguito verranno inoltrate istanze dai singoli privati riferite alle porzioni di proprietà.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La distribuzione interna dell'alloggio è conforme alla situazione di fatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La scheda catastale dell'alloggio è conforme alla attuale distribuzione interna.

Il terrazzo di pertinenza dell'alloggio è separato con divisorio non strutturale dall'appartamento confinante (risultante da frazionamento).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOVANNI BOCCACCIO 178/182

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

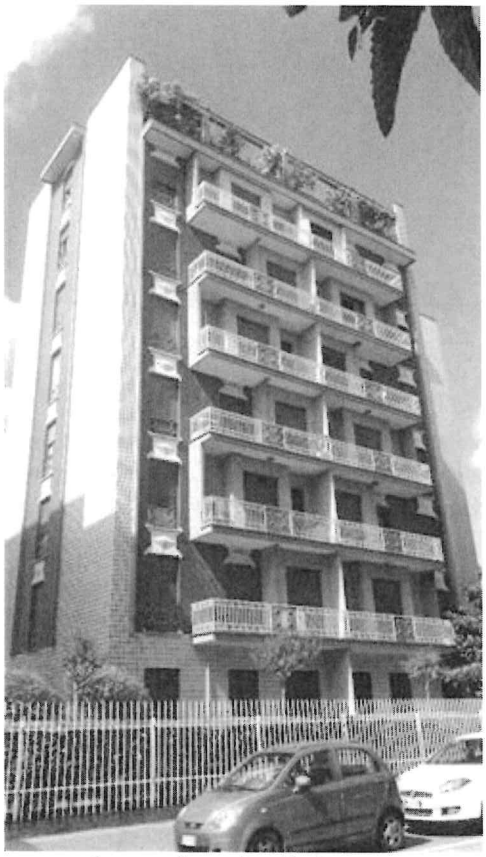
Appartamento di due locali con angolo cottura, bagno, balcone e terrazzo a SESTO SAN GIOVANNI Via Giovanni Boccaccio 178/182, della superficie commerciale di **59,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, ha un'altezza interna di 2.90.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 177 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni Boccaccio, 182 , piano: 7, intestato a
  + nata a Sustinente il
  derivante da variazione del 09/11/2015
  Coerenze: da nord in senso orario: Via Boccaccio, Via Petrarca, altra uiu, vano scala e ascensore comuni, cortile condominiale.

L'intero edificio sviluppa 7+1 piano, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



fronte condominiale su Via Boccaccio







soggiorno/pranzo





terrazzo su Via petrarca

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



edificio condominiale



ingresso carrabile da Via Boccaccio



ingresso pedonale da Via Boccaccio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Bilocale con angolo cottura al settimo piano di palazzina condondominiale di buona qualità e tipologia.

Il locale soggiorno/pranzo/ingresso è dotato di piccolo balcone coperto con affaccio sul cortile condominiale interno e porta di accesso ad un terrazzo di grandi dimensioni con affaccio sulla Via Petrarca.

L'alloggio è di dimensione medio/piccola con locali di dimensioni regolamentari e altezza interna di mt. 2,92.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno verniciato con vetro semplice e protezioni a tapparella in legno verniciato (non sostituite dall'epoca di edificazione dello stabile condominiale)

infissi interni: a battente realizzati in legno verniciato con inserti in vetro

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e ferro

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: da verificare

termico: centralizzato con produzione e distribuzione acqua calda i diffusori sono in termosifoni in ghisa senza termovalvole conformità: conforme in parte. E' obbligatoria la dotazione di termovalvole nei condomini con

riscaldamento centralizzato. Nel caso in oggetto è stata data facoltà ai proprietari di aderire all'iniziativa.

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso/soggiorno/pranzo	13,20	x	100 %	=	13,20
angolo cottura	2,24	x	100 %	=	2,24
camera	14,28	x	100 %	=	14,28
bagno e disimpegno	11,44	x	100 %	=	11,44
balcone/loggia	2,88	x	50 %	=	1,44
terrazzo	34,40	x	50 %	=	17,20
Totale:	**78,44**				**59,80**

VALUTAZIONE:

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

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione e con l'applicazione del valore medio di mercato rifarito al Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza e di Milano correnti.

Rispetto ai valori medi di aggiudicazione si rileva un mercato locale in netta risalita. Si applica quindi il valore mediato tra la rilevazione locale e il prezzo di aggiudicazione medio desunto a campione; Il valore/mq così ottenuto si ritiene equo per condizioni e manutenzione dell'immobile e comprensivo delle quote indivise delle parti comuni.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Sesto San Giovanni è compreso in tutta la città tra 1.920 €/m² e 2.960 €/m² per la compravendita e tra 7,5 €/m² mese e 11,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (3.125 €/m²) è di circa il 18% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.645 €/m² ed è invece di circa il 22% inferiore alla quotazione media provinciale (4.020 €/m²).
Il prezzo degli appartamenti è estremamente uniforme nella città e nel 60% dei casi si mantiene compreso tra 2.595 €/m² e 3.610 €/m².

In considerazione della vetustà del bene e della condizione manutentiva attuale si applica il valore minimo riportato dalle indagini.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	59,80	x	2.595,00	=	**155.181,00**

RIEPILOGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.181,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.181,00**

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOVANNI BOCCACCIO 178/182

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

Vano sottotetto senza permanenza di persone a SESTO SAN GIOVANNI Via Francesco Petrarca, 74 della superficie commerciale di **31,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

SI PRECISA:

Il presente corpo B viene periziato quale pertinenza dell'appartamento di cui al corpo A benchè non appartenente al medesimo complesso condominiale ma ubicato nella palazzina limitrofa entro il raggio (convenzionale) di 1Km dalla palazzina con il bene principale.

Il bene deve essere destinato in modo durevole al servizio dell'abitazione principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 0.35 - 1.97.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 263 sub. 703 (catasto fabbricati), scheda NCEU, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Petrarca, 74, piano: 5, intestato a nato a Monza il a nata a Sustinente il , derivante da Variazione del 09/11/2015
  Coerenze: da Nord in senso orario: spazio comune, vano scala e disimpegno comuni, spazio comune su due lati.

L'intero edificio sviluppa 4 + sottotetto +1 piano, 4+ sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

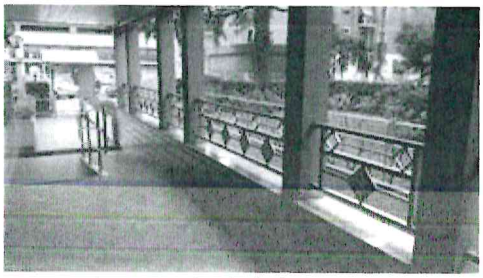
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



edificio condominiale



ingresso carrabile da Via Boccaccio



ingresso pedonale da Via Boccaccio

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di spazio solaio/sottotetto con altezza inferiore alla media abitativa e fiture interne al rustico. Lo spazio è adibito alla collocazione degli impianti e dell'antenna condominiale. E' suddiviso con tavolati in mattoni forati in porzioni distinte entrambe con lo stesso utilizzo e medesime caratteristiche tipologhiche.
L'altezza massima al colmo è di mt. 1,97, la minima all'imposta è di mt. 0,35. La caldana di pavimento non è rivestita con materiale isolante; nel manto di copertura non sono stati rivati velux o lucernari pertanto il solaio non è dotato di aero-illuminazione diretta.
L'accesso allo spazio avviene tramite corridoio di disimpegno e corpo scala comune dotati di impianto di illuminazione condominiale; il solaio di proprietà privata in oggetto, invece, non è dotato di impianti e non è illuminato.

CONSISTENZA

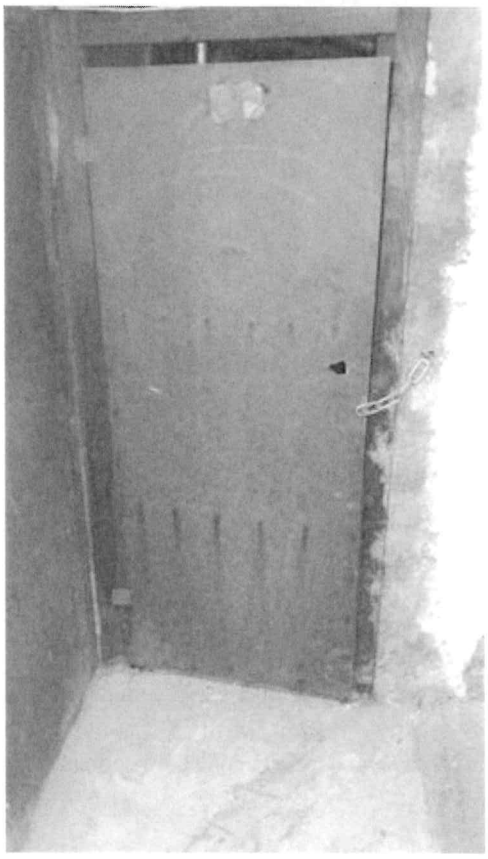
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

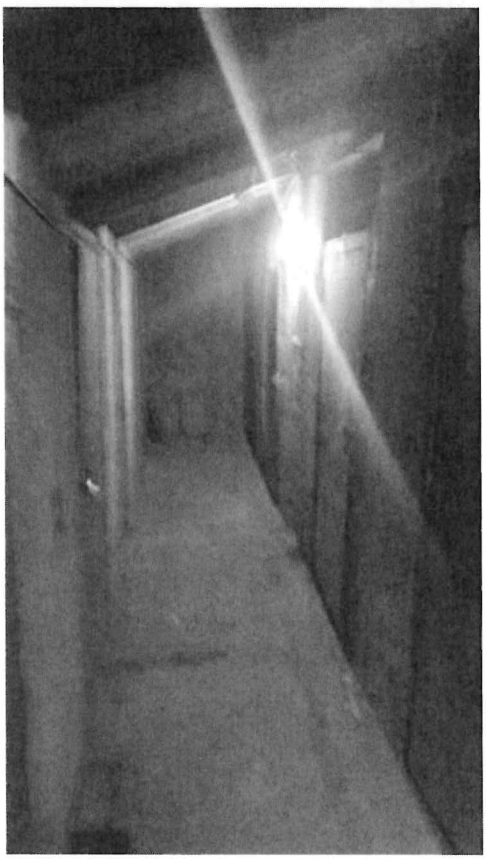
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

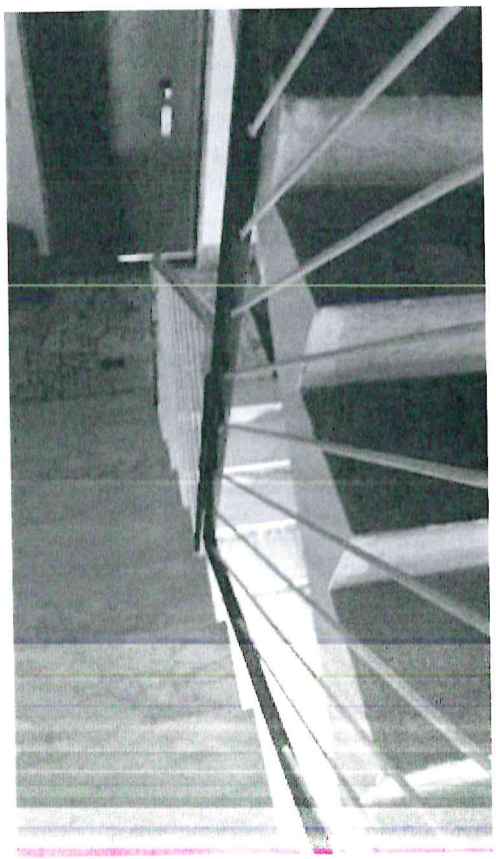
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale sottotetto/solaio non abitabile	104,00	x	30 %	=	31,20
Totale:	**104,00**				**31,20**













VALUTAZIONE:

CRITERIO

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento ai valori immobiliari correnti.

In considerazione dello stato manutentivo del bene, della difficoltà di accesso e delle condizioni stimate si applica il valore/mq dei beni accessori.

Il valore stimato si ritiene comprensivo della quota indivisa degli accessi e delle parti comuni

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:	**16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 16.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La superficie commerciale riportata per l'appartamento viene calcolata con percentuale 100%.

La superficie commerciale del vano sottotetto/solaio viene calcolata con coefficiente del 30% quale solaio/deposito spp.

Non viene applicata la riduzione percentuale a base d'asta in ottemperanza alle disposizioni vigenti del Tribunale di Monza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, ufficio del registro di Monza, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, ed inoltre: Amministratore dello stabile Studio Barzetti di Sesto San Giovanni T. 02.26227488

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	59,80	0,00	155.181,00	155.181,00
B	sottotetto non abitabile	31,20	0,00	16.000,00	16.000,00
				171.181,00 €	**171.181,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
I BENI PERIZIATI NON SONO DIVISIBILI

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: **€. 171.181,00**

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:	**€. 171.181,00**

data 30/04/2026

il tecnico incaricato
Simona Antonella Villa