



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CALIARI GIULIA

CUSTODE:

AVV. SAROLLI DILETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Geom. Fabrizio Prati

CF: PRTRZ72C31F205S
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8
telefono: 0392024428
email: fabrizio@studioprati.eu
PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MONZA Via Boito 46, quartiere Cazzaniga Ospedale Nuovo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Autorimessa singola in un condominio della metà degli anni 2000

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 116 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Boito 46, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Compravendita
Coerenze: Confini del vano autorimessa al subalterno 719 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 720, terrapieno comune, autorimessa al subalterno 718, corsello comune autorimesse.

Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data della valutazione:	04/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 02/12/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6690 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a Milano 2 ai nn. 163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 44.421,55.

Importo capitale: € 25.720,51

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/02/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1005 di repertorio, iscritta il 26/06/2013 a Milano 2 ai nn. 10497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €13.071,41.

Importo capitale: € 11.341,41

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/05/2013 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 3337/6813 di repertorio, iscritta il 05/06/2013 ai nn. 8875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 1.576.349,00.

Importo capitale: € 788.174,50

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/05/2007 a firma di Notaio D'Amato ai nn. 16112/4655 di repertorio, iscritta il 12/05/2007 ai nn. 18595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo.

Importo ipoteca: € 85.070,00.

Importo capitale: € 56.712,72.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 503 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a Milano 2 ai nn. 27997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 31/01/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 75330 di repertorio, trascritta il 04/02/2023 ai nn. 7984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 122,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.503,41
Millesimi condominiali:	11

Ulteriori avvertenze:

STUDIO GIEMME DI MONTRASIO PATRIZIA

TEL 039/6854098

patrizia@studiogiemmemp.it

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2006), con atto stipulato il 14/12/2006 a firma di Notaio D'Amato ai nn. 1560/4338 di repertorio, registrato il 21/12/2006 a Milano 5 ai nn. 20753 1T, trascritto il 22/12/2003 a Milano 2 ai nn. 103357.

Il titolo è riferito solamente a Confini del vano autorimessa al subalterno 717 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 718, terrapieno comune per due lati, corsello comune autorimesse. Confini del vano autorimessa al subalterno 719 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 720, terrapieno comune, autorimessa al subalterno 718, corsello comune autorimesse.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 14/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio D'Amato ai nn. 5976 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a Milano 2 ai nn. 74

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **40/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo fabbricato, presentata il 28/06/2002 con il n. 274/02 di protocollo, rilasciata il 24/02/2003 con il n. 40 di protocollo, agibilità del 16/05/2005 con il n. 36 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **206/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti , rilasciata il 01/06/2004

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **9/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti , rilasciata il 12/01/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente ,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente)

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

BENI IN MONZA VIA BOITO 46, QUARTIERE CAZZANIGA OSPEDALE NUOVO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Boito 46, quartiere Cazzaniga Ospedale Nuovo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Autorimessa singola in un condominio della metà degli anni 2000

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 116 sub. 719 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Boito 46, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Compravendita

Coerenze: Confini del vano autorimessa al subalterno 719 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 720, terrapieno comune, autorimessa al subalterno 718, corsello comune autorimesse.

Immobile costruito nel 2005.



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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- ospedale
- supermercato
- spazi verde
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: autorimessa singola

Indirizzo: Via della Birona

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. (29/09/2023)

Valore minimo: 17.500,00

Valore massimo: 25.000,00

Note: a corpo

GEOPOI-Agenzia delle Entrate (29/09/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: valore al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: -

il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale.

-i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie che sembrava ormai alle nostre spalle con la fuoriuscita dalla fase più grave dell'emergenza sanitaria. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione tra COVID-19, guerra in Ucraina e l'alto tasso dell'inflazione, ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione ". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Comune di Brugherio, agenzie: Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022, ed inoltre: FIMAA MONZA E BRIANZA 1° SEMESTRE 2022

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

28.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 28.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 28.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: FIMAA 1° Semestre 2023, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

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:	€. 28.000,00

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MONZA Via Boito 46, quartiere Cazzaniga Ospedale Nuovo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Autorimessa singola in un condominio della metà degli anni 2000

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 116 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Boito 46, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Compravendita

Coerenze: Confini del vano autorimessa al subalterno 717 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 718, terrapieno comune per due lati, corsello comune autorimesse.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data della valutazione:	04/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 02/12/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6690 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a Milano 2 ai nn. 163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 44.421,55.

Importo capitale: € 25.720,51

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/02/2013 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 1005 di repertorio, iscritta il 26/06/2013 a Milano 2 ai nn. 10497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €13.071,41.

Importo capitale: € 11.341,41

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/05/2013 a firma di Pubblico ufficiale ai nn. 3337/6813 di repertorio, iscritta il 05/06/2013 ai nn. 8875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 1.576.349,00.

Importo capitale: € 788.174,50

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/05/2007 a firma di Notaio D'Amato ai nn. 16112/4655 di repertorio, iscritta il 12/05/2007 ai nn. 18595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo.

Importo ipoteca: € 85.070,00.

Importo capitale: € 56.712,72.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/03/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 503 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a Milano 2 ai nn. 27997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 31/01/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 75330 di repertorio, trascritta il 04/02/2023 ai nn. 7984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 122,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.503,41
Millesimi condominiali:	11
Ulteriori avvertenze:	
STUDIO GIEMME DI MONTRASIO PATRIZIA	

TEL 039/6854098

patrizia@studiogiemmemp.it

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2006), con atto stipulato il 14/12/2006 a firma di Notaio D'Amto ai nn. 1560/4338 di repertorio, registrato il 21/12/2006 a Milano 5 ai nn. 20753 1T, trascritto il 22/12/2003 a Milano 2 ai nn. 103357.

Il titolo è riferito solamente a Confini del vano autorimessa al subalterno 717 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 718, terrapieno comune per due lati, corsello comune autorimesse. Confini del vano autorimessa al subalterno 719 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 720, terrapieno comune, autorimessa al subalterno 718, corsello comune autorimesse.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2002 fino al 14/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2002 a firma di Notaio D'Amato ai nn. 5976 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a Milano 2 ai nn. 74

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **40/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuovo fabbricato, presentata il 28/06/2002 con il n. 274/02 di protocollo, rilasciata il 24/02/2003 con il n. 40 di protocollo, agibilità del 16/05/2005 con il n. 36 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **206/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti , rilasciata il 01/06/2004

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **9/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti , rilasciata il 12/01/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente ,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06/02/2017 "Variante al PGT vigente)

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

BENI IN MONZA VIA BOITO 46, QUARTIERE CAZZANIGA OSPEDALE NUOVO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Boito 46, quartiere Cazzaniga Ospedale Nuovo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Autorimessa singola in un condominio della metà degli anni 2000

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 116 sub. 717 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: Via Boito 46, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Compravendita

Coerenze: Confini del vano autorimessa al subalterno 717 da nord in senso orario: autorimessa al subalterno 718, terrapieno comune per due lati, corsello comune autorimesse.



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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- ospedale
- supermercato
- spazi verde
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: autorimessa singola

Indirizzo: Via della Birona

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 1.857,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: autorimessa singola

Indirizzo: Via Grigna

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 1.928,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

F.I.M.A.A. (29/09/2023)

Valore minimo: 17.500,00

Valore massimo: 25.000,00

Note: a corpo

GEOPOI-Agenzia delle Entrate (29/09/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: valore al mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: -

il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;

- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;

- non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;

- non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;

- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;

- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);

- l'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali e sull'economia in generale.

-i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie che sembrava ormai alle nostre spalle con la fuoriuscita dalla fase più grave dell'emergenza sanitaria. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione tra COVID-19, guerra in Ucraina e l'alto tasso dell'inflazione, ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli

“asking price “non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Comune di Brugherio, agenzie: Brugherio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022, ed inoltre: FIMAA MONZA E BRIANZA 1° SEMESTRE 2022

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: FIMAA 1° Semestre 2023, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	13,00	0,00	28.000,00	28.000,00
				28.000,00 €	28.000,00 €

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: **€ 28.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.000,00**

data 04/10/2023

il tecnico incaricato
Dott. Geom. Fabrizio Prati