



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 247/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr. Alessandro LONGOBARDI

CUSTODE:

Dr. Paolo BONUOMO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Simona Antonella Villa**

CF:VLLSN65M43F704A

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 247/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### A

**Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale oltre servizi con annesso vano cantina al piano cantinato** a AGRATE BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 13, quartiere Centrale, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1206 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi snc, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 03/03/2016 Pubblico ufficiale CAPROTTI ELENA Sede AGRATE BRIANZA (MI) Repertorio n. 12923 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15412.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/03/2016. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/11/1994 in atti dal 07/07/1998 FIN.98 VAR.28457/94 (n.28457.1/1994).

Coerenze:

- Dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su enti comuni, appartamento al Sub. 8, vano scala comune, appartamento al sub. 6, proprietà di terzi.
- Della cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

#### A.1

**Cantina**, composto da unico vano ad uso cantina.

Identificazione catastale: non identificata catastalmente con scheda separata e subalterno; è inserita nella scheda dell'appartamento quale pertinenza.

#### B

**Box singolo al piano seminterrato** a AGRATE BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 13, quartiere Centrale, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1206 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 03/03/2016 Pubblico ufficiale CAPROTTI ELENA Sede AGRATE BRIANZA (MI) Repertorio n. 12923 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15412.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/03/2016. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 17/02/2016 Pratica n. MI0072859 in atti dal 17/02/2016

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21833.1/2016).

Coerenze:

- Del box da nord in senso orario: autorimessa al sub. 20, corsello comune, autorimessa al sub 18, terrapieno
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,25 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.312,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.312,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/07/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore che vive nell'alloggio da solo.

## 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, stipulata il 03/03/2016 a firma di Notaio Elena Caprotti di Agrate Brianza ai nn. 12924/6427 di repertorio, iscritta il 08/03/2016 a Milano 2 ai nn. 24127/4224, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 142.500,00.

Importo capitale: 95.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19.

Nota: La Sig. Rovaris Adua Anna compare nella trascrizione quale debitore non datore di ipoteca

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, stipulata il 09/11/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3354 di repertorio, iscritta il 10/05/2019 a Milano 2 ai nn. 58796/10641, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Sentenza di divorzio del 09/11/2017".

Importo ipoteca: Euro 83.950,00.

Importo capitale: Euro 76.950,00.

Durata ipoteca: /

La formalità è riferita solamente ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19.

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO stipulato il 11/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Monza ai nn. 4638 di repertorio, trascritto il 28/09/2022 a Milano 2 ai nn. 134645/90860, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19.

PIGNORAMENTO stipulato il 17/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monza ai nn. 4187 di repertorio, trascritto il 28/05/2024 a Milano 2 ai nn. 69451/49772, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da "Verbale di pignoramento immobili".

La formalità è riferita ai beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19

#### *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: **€. 550,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali:  
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: /  
Ulteriori avvertenze:

**appartamento +  
cantina + box =  
mill. 35,342**

Alla data della stima non si evidenziano problematiche condominiali o particolari avvertenze.

Si allegano i bilanci consuntivo e preventivo e il riparto approvati (esercizio in corso di gestione anno 2024/2025).

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 03/03/2016), con atto stipulato il 03/03/2016 a firma di Notaio Elena Caprotti di Agrate Brianza ai nn. 12923/6426 di repertorio, trascritto il 08/03/2016 a Milano 2 ai nn. 24123/15412.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di Titoli legittimi antecedenti il ventennio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2000 fino al 07/07/2011), con atto stipulato il 26/01/2000 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco di Vimercate ai nn. 68457 di repertorio, trascritto il 02/02/2000 a Milano 2 ai nn. 8320/5711.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà indivisa in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2011 fino al 26/01/2000), con atto stipulato il 07/07/2011 a firma di Notaipo Elena Caprotti di Agrate Brianza ai nn. 9342/4584 di repertorio, trascritto il 14/07/2011 a Milano 2 ai nn. 80493/46652.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della procedura id. catastalmente Fg. 20 mapp. 1206 subb. 7, 19

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

In riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, si evince che il fabbricato di cui sono parte gli immobili contrattuali, è stato realizzato a seguito di Autorizzazione rilasciata dal comune di Agrate Brianza in data 22 novembre 1991 n.197/91 protocollo n.16554; concessione edilizia rilasciata in data 13 aprile 1992 n.199/91 protocollo n.16789; voltura di concessione rilasciata in data 12 febbraio 1993 n.199/91 protocollo n.2061; variante rilasciata in data 10 maggio 1993 n.199/91 n.45/90; concessione edilizia rilasciata in data 2 novembre 1993 n.138/93 protocollo n.11621; variante rilasciata in data 14 novembre 1994 n.138/93 protocollo n.14790; variante rilasciata in data 14 novembre 1994 n.199/91 protocollo n.14791 e che è stato dichiarato abitabile in data 12 dicembre 1994 dal medesimo Comune di Agrate Brianza. In seguito alla dichiarazione di ultimazione lavori non sono stati richiesti ulteriori permessi autorizzativi.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- L'appartamento in oggetto è autorizzato come grande monolocale con terrazzo e cucina separata. Nel corso del sopralluogo si rileva una suddivisione del locale unico soggiorno/letto a mezzo di un tavolato non strutturale per ricavare una camera da letto sepatata con posizionamento di letto matrimoniale fisso.

- Si rileva l'altezza netta interna nel locale soggiorno di mt. 2.67 < 2.70. Tale altezza inferiore alla minima autorizzata, è dovuta al posizionamento di una controsoffittatura non strutturale che maschera e supporta l'impianto di illuminazione a faretti realizzato dalla proprietà senza comunicazione e/o permesso autorizzativo.

- La suddivisione del locale soggiorno non è prevista dal progetto in quanto la zona utilizzata come camera non ha le dimensioni minime previste per la camera matrimoniale. Il locale soggiorno necessita di entrambe le finestre per ottemperare al requisito di aeroilluminazione dell'ambiente come previsto dal Regolamento di igiene.

- L'altezza minima interna è stata ridotta rispetto al permesso autorizzato e alla dichiarazione di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessione in pristino dell'ambiente unico con smontaggio e smaltimento della parete in legno di separazione della zona "camera".

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimessione in pristino dell'ambiente unico con smontaggio e smaltimento della parete in legno: €.3.400,00
- Rimozione della controsoffittatura in cartongesso e sistemazione e controllo dell'impianto elettrico: €.1.800,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si evidenzia:

Rispetto alla scheda castale depositata la situazione autorizzata è conforme. Le opere interne realizzate senza provvedimento autorizzativo non possono essere sanate ma occorre il ripristino dello stato autorizzato. (vedi capitolo "difformità edilizie"). Conseguentemente al ripristino la scheda catastale e il modello DOCFA risulteranno conformi allo stato autorizzato senza necessità di adeguamento e/o variazione catastale.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme alla destinazione di PGT vigente.

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non si rilevano palesi difformità impiantistiche, ma le certificazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico-sanitario non sono pervenute.

Si segnala inoltre che la Certificazione energetica depositata risulta essere scaduta.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e adeguamento di impianto elettrico. Verifica impianto idrosanitario ed emissione di idonee certificazioni: €.2.500,00

*Nota: è necessaria la verifica degli impianti da parte di tecnico abilitato e la rettifica dell'impianto di illuminazione del locale soggiorno a seguito della rimozione della controsoffittatura e dei faretti.*

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 13, QUARTIERE  
CENTRALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale oltre servizi con annesso vano cantina al piano cantinato a AGRATE BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 13, quartiere Centrale, della superficie commerciale di 62,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1206 sub. 7 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi snc, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 03/03/2016 Pubblico ufficiale CAPROTTI ELENA Sede AGRATE BRIANZA (MI) Repertorio n. 12923 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15412.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/03/2016. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/11/1994 in atti dal 07/07/1998 FIN.98 VAR.28457/94 (n.28457.1/1994).

Coerenze:

- Dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su enti comuni, appartamento al Sub. 8, vano scala comune, appartamento al sub. 6, proprietà di terzi.
- Della cantina da Nord in senso orario: corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

buono

★★★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media

★★★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media

★★★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media

★★★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da un unico locale di ampia superficie con destinazione soggiorno/letto oltre a locale cucina semi-abitabile separata e locale bagno con antibagno. Dal locale soggiorno/letto si accede al balcone-terrazzo che circonda la proprietà.

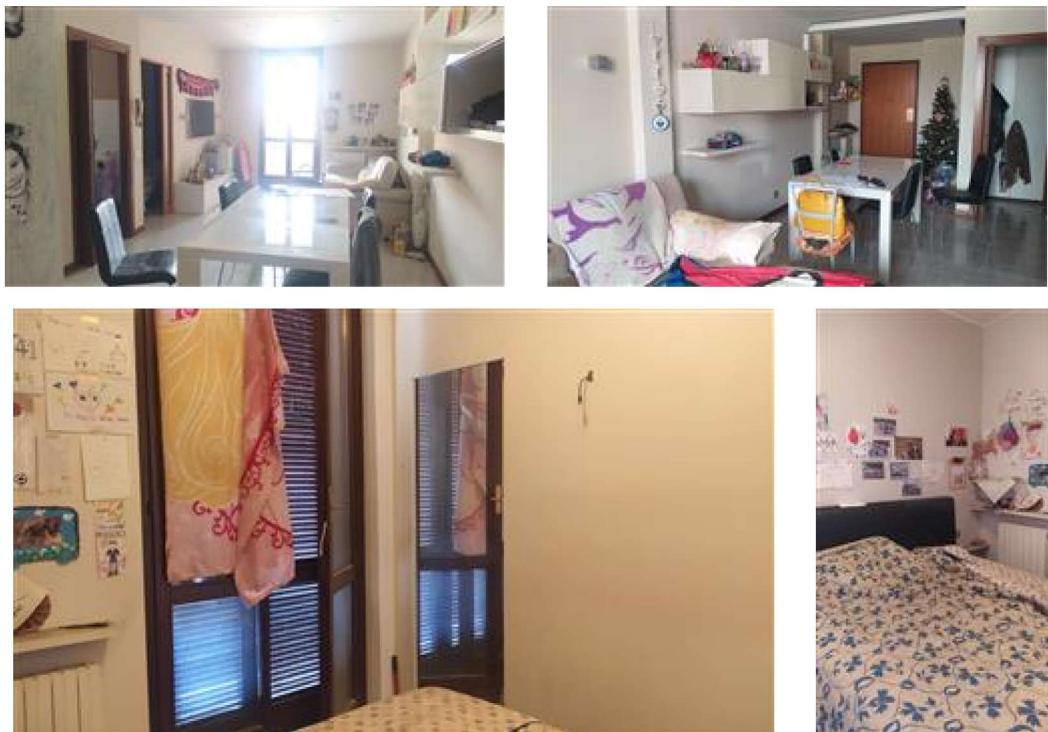
L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione, ha pavimentazione in piastrelle di gres in tutti i locali e rivestimento in ceramica nel locale bagno; le porte interne sono in legno impiallicciato con chiusura a libro, il portoncino di ingresso è dotato di serratura di sicurezza.

I serramenti esterni sono in legno venriciato con vetrocamera con protezioni a persiana in legno verniciato (entrambi originali). L'impianto di riscaldamento è autonomo a mezzo di caldaia murale con alimentazione a gas metano abilitata alla produzione di acqua calda distribuita sia nel locale bagno che in cucina. Il sistema di distribuzione del riscaldamento è con caloriferi in ghisa situati in ogni locale.

L'alloggio non è dotato di impianto di condizionamento; l'impianto citofonico condominiale e solo audio. Il complesso abitativo, composto da due corpi di due e tre piani fuori terra, non è dotato di ascensore.

All'appartamento è pertinenzia una cantina posta al piano seminterrato con accesso dal vano scala e pianerottolo comuni.

Il complesso abitativo è situato in posizione centrale, di recente edificazione è in buone condizioni e risulta ben frequentato e amministrato.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Superficie commerciale abitativa	49,50	x	100 %	=	49,50
Superficie commerciale balcone e terrazzo	25,00	x	50 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>74,50</b>				<b>62,00</b>

**ACCESSORI:**

**Cantina**, composto da unico vano ad uso cantina.

Identificazione catastale: non identificata catastalmente con scheda separata e subalterno; è inserita nella scheda dell'appartamento quale pertinenza.

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Unico vano ad uso cantina	7,50	x	30 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>7,50</b>				<b>2,25</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento alla situazione manutentiva e autorizzativa del bene e alla valutazione immobiliare del mercato locale riportata dal Borsino Provinciale corrente.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone ad Agrate Brianza è compreso in tutta la città tra 1.335 €/m<sup>2</sup> e 1.895 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6,1 €/m<sup>2</sup> mese e 8,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.120 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 15% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.500 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 6% inferiore alla quotazione media provinciale (2.275 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella cittadina e nel 60% dei casi è compreso tra 1.525 €/m<sup>2</sup> e 2.705 €/m<sup>2</sup>.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,00	x	1.650,00	=	<b>102.300,00</b>
Valore superficie accessori:	2,25	x	1.650,00	=	<b>3.712,50</b>

**106.012,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.012,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.012,50**

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 13, QUARTIERE  
CENTRALE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**Box singolo al piano seminterrato** a AGRATE BRIANZA Via Giuseppe Garibaldi 13, quartiere Centrale, della superficie commerciale di **17,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1206 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Atto del 03/03/2016 Pubblico ufficiale CAPROTTI ELENA Sede AGRATE BRIANZA (MI) Repertorio n. 12923 - COMPROVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15412.1/2016 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/03/2016. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 17/02/2016 Pratica n. MI0072859 in atti dal 17/02/2016  
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 21833.1/2016).

Coerenze:

- Del box da nord in senso orario: autorimessa al sub. 20, corsello comune, autorimessa al sub 18, terrapieno





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa singola di dimensioni regolamentari posta al piano seminterrato adibito a box. L'accesso al piano seminterrato è con rampa carrabile di dimensioni e pendenza regolare a cielo libero. Il corpo autorimessa in oggetto è chiuso con basculante non elettrificata, è dotato di impianto

elettrico collegato al contatore privato. Il piano box è accessibile anche dal corpo condominiale tramite scala e pianerottolo comuni.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie box singolo	17,00	x	100 % = 17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento alla situazione manutentiva e autorizzativa del bene e alla valutazione immobiliare del mercato locale riportata dal Borsino Provinciale corrente.

Le autorimesse singole di dimensioni regolamentari, secondo i dati dell'OMI hanno una quotazione uniforme tra i 10.000,00 e i 17.000,00 Euro a seconda della dimensione effettiva e della posizione.

Si ritiene che il corpo in oggetto sia in linea con le valutazioni standard.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **11.000,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Agrate Brianza, agenzie: Immobiliare.it. locale, ed inoltre: Amministratore dello stabile : Avv. Ugo Ernesto Ebner - Piazza Unità d'Italia, n. 2/E VIMERCATE (MB) -Tel. / Fax 039.2916885 - Cell. ph +39 347 054 2103

**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	62,00	2,25	106.012,50	106.012,50
B	box singolo	17,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>117.012,50 €</b>	<b>117.012,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.312,50**

### **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: **€. 109.312,50**

data 17/07/2025

il tecnico incaricato  
Simona Antonella Villa