

Seregno il 6 gennaio 1955, e nata a Carate Brianza il 8 ottobre 1950 {denuncia n. 1914 vol. 9990 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 30 ottobre 2013 e trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 2013 ai nn. 106416/73302), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2 in data 29 giugno 2018 ai nn. 86175/56986 e in data 30 aprile 2019 ai nn. 54572/35795 Parte E): quanto al mappale 86 (Fig. 8) unitamente ai fratelli ((n. Albiate B.za il 18/09/1921 e ivi /08/1976) - , nato ad Albiate il 18 dicembre 1915 - è pervenuta la proprietà da nata ad Albiate Brianza il 15 luglio 1914 e per l'usufrutto da nata a Milano il 18 novembre 1894, (usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; Quanto al mappale 78 (Fig.8), è pervenuto da , in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n, 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente pervenne dal sig. ___ (n. Albiate B.za il 18/09/1921 e ivi /08/1976) che con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva ai fratelli la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore di come comune indiviso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. P.E. 290/1973 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA DI CIVILE ABITAZIONE DENOMINATA "MAGNOLIA" consistente in Tre piani Fuori terra e sei Boxes esterni. , presentata il 24/04/1973, rilasciata il 29/10/1973, agibilità del 08/05/1997 con il n. 3378 di protocollo.

A seguito della pratica edilizia citata non è stata emanata l'agibilità in quanto il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato in difformità dell'autorizzazione emanata e mancata emanazione di Concessione in Variante per elaborati depositati ed è stata oggetto, in seguito, con Richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Casa di Abitazione denominata "Magnolia" e sei Boxes esterni) del 13.02.1995 - Pratica Edilizia 2/1995 - prot. 1147 - è stata emanata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA il 21.04.1997 al prot. 3378 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 08.05.1997. Inoltre la palazzina è stata oggetto di Pratica Edilizia per la realizzazione di parziale recinzione del lotto con D.I.A. n. 51/2003 del 26.06.2003 - prot. 6324, oltre a pratica Edilizia n. 10/2008 del 06.03.2008 - prot. 2736 per "Intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento delle finiture esterne di prospetto"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta n n. 32 del 02/03/2018 che ha provveduto all'avvio del procedimento per la formazione della Variante del Piano di Governo del Territorio e della Valutazione Ambientale Strategica, l'immobile ricade in zona Tavola di Piano: E1 - Carta delle Previsioni e Strumenti Urbanistici -Zona: Ambiti Urbani consolidati misti

prevalentemente residenziali, Norme tecniche di attuazione ed indici: **SI CONSULTINO I DOCUMENTI DI PIANO ALL'INDIRIZZO WEB: <http://comune.albiate.mb.it/documenti/pgt/documento-di-piano>**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **Leggere difformità esterne rilevate relative a porzione di parapetto del terrazzo soggiorno modificato da "ringhiera" a "muretto" . (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente p.G.T.)**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **IDONEA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- **TECNICO, ONERI E SANZIONE : €2.500,00**

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



SEZIONE PALAZZINA

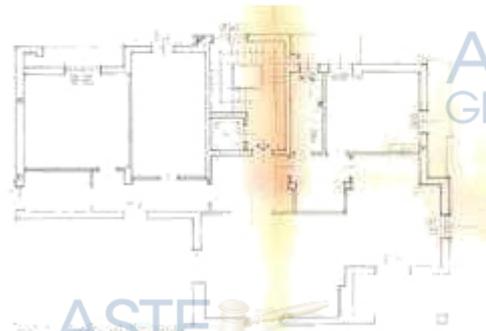


SCHEMA CATASTALE



DIFFORMITÀ RILEVATE
Planimetria Piano TERZO:

DIFFORMITÀ RILEVATE



Piano TERZO SANATORIA
PLANIMETRIA PROGETTO

PLANIMETRIA DI PROGETTO - SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

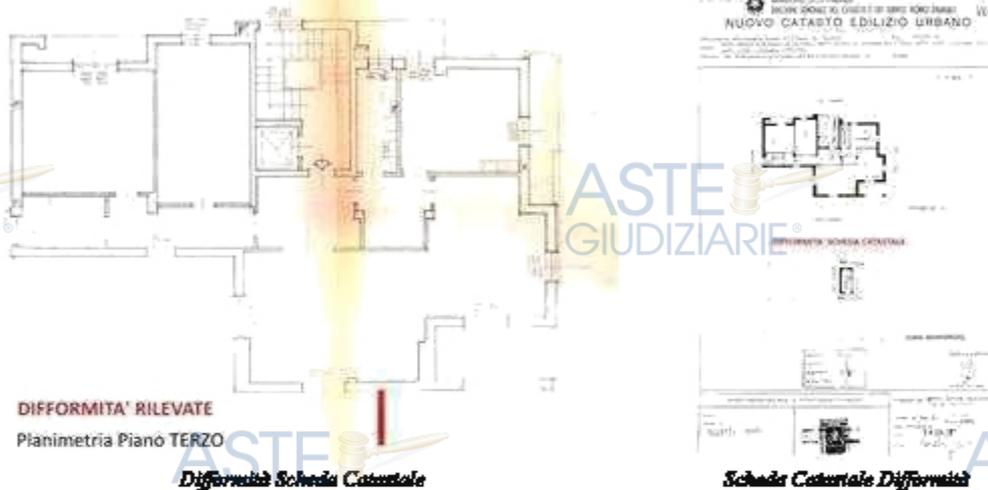
Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità interne (si veda planimetria di riferimento) (normativa di riferimento: ATTUALI NORME CATASTALI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova Denuncia Catastale

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico ed Oneri per la redazione di due schede catastali: €.700,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBIATE VIA TRIESTE 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIATE Via TRIESTE 17, della superficie commerciale di 169,00 mq per la quota di:

- 15/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità esaminata è costituita da APPARTAMENTO, ad uso residenziale, posto al piano Terzo (4° f.t.) composto da TRE LOCALI (Quattro Locali contenendo il soggiorno doppio) oltre Cucina Abitabile, tre balconi, due terrazzi, dei quali uno molto ampio, due Bagni, Pertinenza dell'alloggio il vano cantina al piano (Seminterrato) di ingresso, dall'ampio portico comune. Il vano scala comune è fornito di ascensore. Gli ingressi carrajo e pedonale si hanno dalla pubblica via Trieste attraverso il giardino del mappale 78. Dal cortile del mappale 78 si accede anche ai boxes posti "in corpo staccato"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO e Seminterrato, ha un'altezza interna di cm. 290 Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00257/1990) - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/01/1977, prot. n. 00003377, categoria A/7, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: Via TRIESTE, n. 13, piano: Terzo /S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/1976 Pubblico ufficiale ALDEGHI Sede ALBIATE (MI) - AF Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 328 n. 75 registrato in data 25/02/1977 - DECESSO DI - Pratica n. MI0315

Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord, in contorno orario: parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per tre lati, vano scala e ascensore e pianerottolo comuni, parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78); CANTINA - da Nord, in contorno orario: Portico comune, enti comuni per due lati, cantina di terzi;

L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato come mappale 78 (del fg. 8) identificata come "Ente Urbano al N.C.T., di mq. 3.250, non ha identificativo al N.C.E.U.;

L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Vista AEREA



Vista AEREA



ACCESSO CARRAIO



VIALE D'ACCESSO



INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA VIA TRIESTE



VANO INGRESSO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza e Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione aerea nel quartiere



Vista aerea della palazzina



Localizzazione satellitare



SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt.
- ferrovia distante 1,20 Km.
- superstrada distante 2,00 km.



tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 62 di 117





RETTIFICAZIONE E LAVORI DI FINITURA

esposizione:

★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★

livello di piano:

★

★ ★ ★

stato di manutenzione:

★ ★ ★

luminosità:

★ ★ ★

qualità degli impianti:

★ ★ ★

qualità dei servizi:

★ ★ ★

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'appartamento sono: pavimentazione dei vani/locali della "zona giorno" e "zona notte" prevalentemente in piastrelle di ceramica (disegno fantasia) con una camera in moquette, mentre nei bagni e nella cucina, il pavimento che i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica sempre con "disegno fantasia". Uno dei due terrazzi ed i balconi sono pavimentati in piastrelle di ceramica ingeliva mentre l'altro terrazzo non ha pavimentazione ma solo l'impermeabilizzazione "a vista". Gli infissi esterni sono realizzati con struttura il legno, mono vetro, con avvolgibili in legno e le porte interne sono realizzate in legno, sia di tipo "cieco" che con "specchiatura in vetro". Il riscaldamento è di tipo "centralizzato" con radiatori in ghisa. Esternamente l'edificio è rivestito con intonaco cementizio e finitura in "pasta ai sileati di tipo fratazzato".

Infissi

citofonico: audio

★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220

★ ★ ★

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a

★ ★ ★

metano

termico: centralizzato con alimentazione in

★ ★ ★

metano i diffusori sono in radiatori i ghisa

Edificio

balconi: costruiti in laterocemento

★ ★ ★

scale interne: a rampe parallele realizzate in

★ ★ ★

cemento armato

solai: laterocemento

★ ★ ★

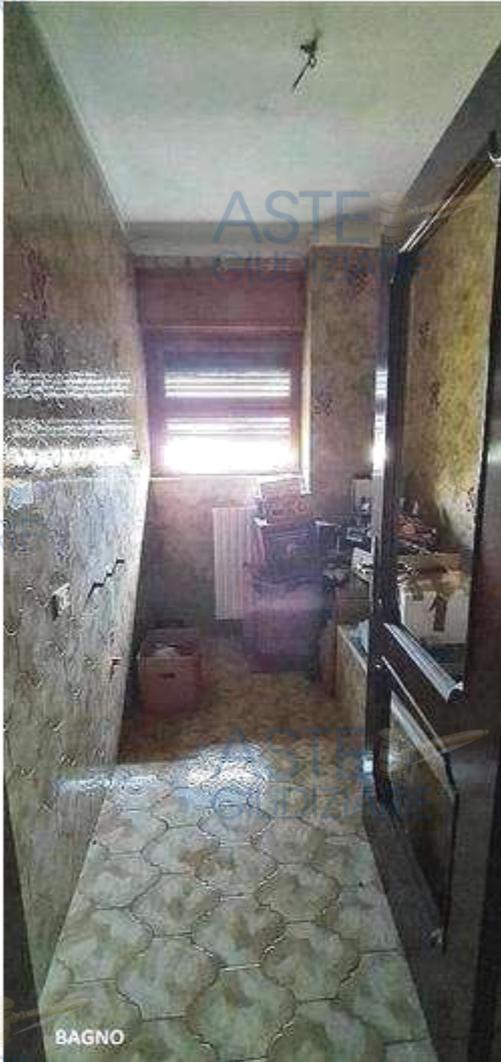
strutture verticali: costruite in cemento armato

★ ★ ★

travi: costruite in cemento armato

★ ★ ★





BAGNO

BAGNO



CAMERA

CAMERA



SOGGIORNO

SOGGIORNO



CUCINA

CUCINA



TERRAZZO 1

TERRAZZO



TERRAZZO 1

TERRAZZO



CANTINA

CANTINA

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Coperta (Sc)

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

descrizione	centimetri		indica		commerciale
Dati di superficie da Vienza					
ANALITICA (mq. 169 incluse aree coperte)	169,00	x	100 %	=	169,00
Totale:	169,00				169,00

ASTE GIUDIZIARIE®



DIFFORMITA' RILEVATE
Planimetria Piano TERZO

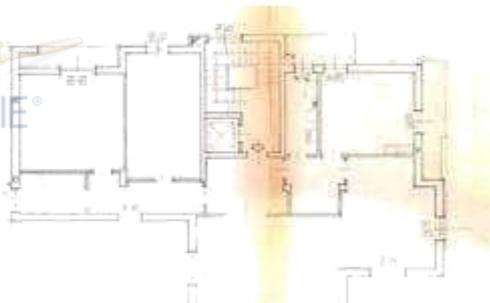
DIFFORMITA' RILEVATE

ASTE GIUDIZIARIE®



PROSPETTO PROGETTO

ASTE GIUDIZIARIE®



Piano TERZO
PLANIMETRIA PROGETTO

PROGETTO PIANO TERZO

ASTE GIUDIZIARIE®

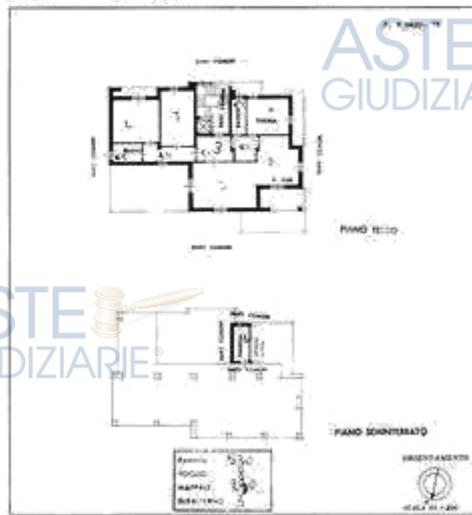


SEZIONE PROGETTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Pianimetria dell'immobile sito in Comune di ...
CATASTO EDILIZIO URBANO



SCHEDA CATASTALE

ASTE GIUDIZIARIE®

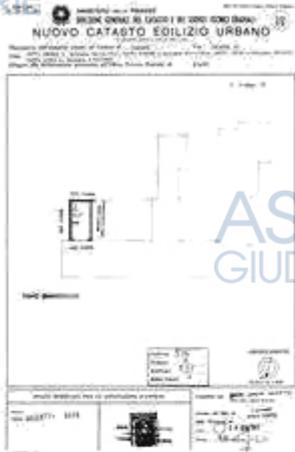
ACCESSORI:**box singolo, composto da UN VANO.****Identificazione catastale:**

- foglio 8 particella 231 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda **VARIAZIONE** del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 **CLASSAMENTO** (n. C00258/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: **VIA TRIESTE n. 13**, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da **SUCCESSIONE EX LEGE** di del 02/12/2020 Registrazione Volume 88888 n. 77862 registrato in data 23/02/2022 - Trascrizione n. 18386.2/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/03/2022
Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), parti comuni per due lati, autorimessa al subalterno 2;

descrizione	consistenza	indice	commerciale
L'autorimessa ha pavimentazione realizzata in battuto di cemento, con portone di ingresso carroz di tipo basculante con struttura in lamiera verniciata.	19,00	x 60 %	= 11,40
Totale:	19,00		11,40

**CORSELLO BOXES****ESTERNO BOX****INTERNO BOX****PLANIMETRIA PROGETTO - Piano Seminterrato**

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHERMA CATASTALE BOX



ESTERNO BOX

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari; agenzia Immobiliare Platinum

Descrizione: VILLA SINGOLA con AMPIO GIARDINO - Al primo piano sono presenti DUE AMPIE CAMERE MATRIMONIALI e un SALA DA BAGNO dalla quale è possibile ricavare una eventuale terza camera. Al piano interrato è presente una COMODA TAVERNA con CAMINO, una lavanderia

Indirizzo: via Cesare Battisti, 92, Albiate

Superfici principali e secondaria: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 499.000,00 pari a 2.079,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 474.050,00 pari a 1.975,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari; agenzia RIBOLDI CASE

Descrizione: CENTRALE VILLA INDIPENDENTE COMPLETAMENTE RISTRUTTURATA di mq 180. Composta da piano TERRA (ca. mq 100) -PIANO PRIMO (ca. mq 40) - PIANO INTERRATO (ca. mq 40) con TAVERNA, lavanderia e BOX. GIARDINO PRIVATO di ca. mq 150.

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 68 di 117

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indirizzo: via Cesare Battisti, 92, Albiate
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 361.000,00 pari a 2.005,56 Euro/mq

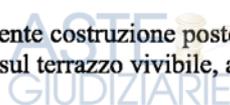


COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia PRIMACASA (Monza)



Descrizione: Ampio 2 locali in palazzina signorile di recente costruzione posto al secondo piano con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con affaccio sul terrazzo vivibile, angolo cottura, camera, Cantina. Giardino condominiale di circa 1000 m2.



Indirizzo: via Trieste, 30, Albiate
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.239,44 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 151.050,00 pari a 2.127,46 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia Studio Emme (Biassono)



Descrizione: TRILOCALE con doppio terrazzo - piano secondo, contesto signorile del 2012 - due terrazzi di 10 e 14 mq, cucina a vista e zona notte con una camera singola con porta-finestra su terrazzo, bagno, camera matrimoniale. Condizionamento - risc. Centralizz



Indirizzo: via Diaz, 3, Albiate
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.159,09 Euro/mq

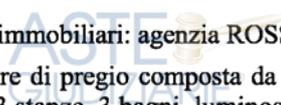


COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/01/2024
Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia ROSSI & C. - Lissone



Descrizione: Villa singola di ampia metratura con finiture di pregio composta da soggiorno doppio con camino termoventilato, cucina di ampia metratura, 3 stanze, 3 bagni, luminosa e ampia taverna dotata di cucina separata e ulteriore bagno con accesso dall'abitaz





Indirizzo: via Matteotti - Albate
Superfici principali e secondarie: 200
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 2.450,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 465.500,00 pari a 2.327,50 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/02/2025
Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia Immobiliare TEMPOCASA Sovico



Descrizione: Appartamento TRE Locali con terrazzino 10 mq.- Riscaldamento autonomo
Indirizzo: via Trieste,2 - Albate
Superfici principali e secondarie: 117
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.188,03 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 132.050,00 pari a 1.128,63 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/02/2025
Fonte di informazione: IDEALIZTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia TECNOCASA Albate
Descrizione: Tre locali posto al piano primo di una piccola palazzina, con terrazzo e balcone. Terzo piano senza ascensore-



Indirizzo: via Roma, 7 - Albate
Superfici principali e secondarie: 123
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 1.747,97 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 204.250,00 pari a 1.660,57 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo (01/02/2025)

Valore minimo: 1.700,00
Valore massimo: 2.250,00

Note: QUOTAZIONI DI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo



Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Normale (01/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00
Valore massimo: 1.650,00

Note: QUOTAZIONI DI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (01/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: QUTAZIONI di: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) da ristrutturare (01/02/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: QUTAZIONI di: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a unità immobiliari di simile composizione e con similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi. Inoltre si specifica che nella valutazione al mq. indicata è stato tenuto conto anche dell'ampiezza dell'area di giardino comune (L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato al mappale 78 (del fg. 8) come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,00	x	1.600,00	=	270.400,00
Valore superficie accessori:	11,40	x	1.600,00	=	18.240,00
					288.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 288.640,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 288.640,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione, tipologia e con similari condizioni e finiture, in ragione della consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerandone l'ubicazione nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si è proceduto con l'applicazione del metodo di valutazione sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Albiate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Albiate, osservatori del mercato immobiliare edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

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	169,00	11,40	288.640,00	288.640,00
				288.640,00 €	288.640,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote di proprietà di spettanza dell'esecutato non permettono, considerando le singole rispettive unità, una possibile divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 285.440,00

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:

€. 285.440,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2022

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ALBIATE Via TRIESTE 17, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di:

- 15/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità esaminata è costituita da APPARTAMENTO, ad uso residenziale, posto al piano Secondo (3° f.t.) composto da QUATTRO LOCALI (*Cinque Locali con soggiorno ora doppio*) oltre Cucina Abitabile, due balconi, un terrazzo, due Bagni. Pertinenza dell'alloggio il vano cantina al piano (Seminterrato) con ingresso dall'ampio portico comune. Il vano scala comune è fornito di ascensore. Gli ingressi carraio e pedonale si hanno dalla pubblica via Trieste attraverso il giardino del mappale 78. Dal cortile del mappale 78 si accede anche ai boxes posti "in corpo staccato"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO e Seminterrato, ha un'altezza interna di cm. 290 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/01/1977, prot. n. 000003376, categoria A/7, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: Via TRIESTE, n. 13, piano: Secondo /S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/1976 Pubblico ufficiale ALDEGHI Sede ALBIATE (MI) - AP Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 328 n. 75 registrato in data 25/02/1977 - DECESSO DI
- Pratica n. MI0315

Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord, in contorno orario: parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per tre lati, vano scala e ascensore e pianerottolo comuni, parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78); CANTINA - da Nord, in contorno orario: Portico comune, cantina di terzi, enti comuni, cantina di terzi;

L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato come mappale 78 (del fg. 8) identificata come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250, non ha identificativo al N.C.E.U.;



L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 231 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00258/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 13 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
 Registrazione Volume 88888 n. 77862 registrato in data 23/02/2022 -
 Trascrizione n. 18386.2/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/03/2022
 Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), autorimessa di terzi al sub. 1, parti comuni, autorimessa al subalterno 3;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 307.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 307.840,00
Data della valutazione:	09/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta attualmente occupato dalla sig.ra _____ in qualità di comproprietaria ma non abitato.

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 07/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1572 di repertorio, iscritta il 28/07/2022 a Cons. Milano 2 ai nn. 114130/22873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 19.667,48.

La formalità è riferita solamente a TRA ALTRI ANCHE I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2794 di repertorio, iscritta il 04/07/2019 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 86978/16141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 150.000,00.

Importo capitale: €. 109.434,00.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni immobiliari pignorati censiti in Catasto Fabbricati e per la quota di proprietà di 15/120 {quindici centovesimesi}..

Pignoramento inerente la quota di proprietà di 15/120 {quindici centovesimesi) e per le unità pignorate censite in Catasto Fabbricati.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5235/2019 di repertorio, iscritta il 30/12/2020 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 153294/27959, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Tra altri beni, estranei alla procedura, anche i beni inerenti alla procedura esecutiva per la quota di proprietà di 2/24 di (n. 06/03/1953-c.f.:)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2297 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 57838/39041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'UNEP c/o Tribunale di Monza .

La formalità è riferita solamente a Si veda il pignoramento richiamato.

Il credito vantato è di €. 154.681,31 oltre oneri accessori.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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



Ulteriori avvertenze:

NON VI E' COSTITUITO CONDOMINIO.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/120, in forza di denuncia di successione (dal 28/08/1976), registrato il 23/11/1977 a Ufficio Registro di DESIO ai nn. n. 75 - vol. 328, trascritto il 14/06/1979 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 33031/27248.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari indicati nel pignoramento citato e censiti al Catasto Fabbricati . .

Nella relazione notarile della dott.ssa Sonia DI MARIO, notaio in Agropoli (Sa), sottoscritta il 17 Giugno 2022 e rilevata agli atti, viene riportato che per il sig. (n. Carate

B.za il 02.11.1951 - c.f.:) non risultava trascritto alcun atto di "accettazione espressa o tacita di eredità" ma da successivo deposito di documentazione del 21.12.2022 nel fascicolo telematico risulta che in data 21 giugno 2018 il notaio in Milano dott.ssa Marianna VARCACCIO GAROFALO, ha eseguito atto di accettazione tacita di eredità a favore del sopra generalizzato sig. e che è stato successivamente trascritto nella

Conservatoria di Milano 2 in data 25 novembre 2022 ai nn. 167300/113211. NOTA: Quanto al mappale 86 (Fg. 8) catastalmente già all'impianto di mq. 3.400,00, al sig. ((n. Albiate

/08/1976) unitamente ai

nato

ad Albiate il 31 luglio 1919, è pervenuta la proprietà da

luglio 1914 e per l'usufrutto da a Milano il 18 novembre 1894,

(usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; NOTA: quanto al mappale 78 (Fg.8), già all'impianto di mq. 3.550, al sig. ((n. Albiate B.za il 18/09/1921

e ivi deceduto il 28/08/1976) pervenne da , in virtù di atto dell'atto del notaio

Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n. 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78

di are 35.50, a favore dei fratelli , come comune

indiviso. LE QUOTE DI PROPRIETA' DELLE AREE AI MAPPLI 86 E 78 (FG. 8), ATTRIBUIBILI ALL'ESECUTATO, SONO NELLA MISURA DI 1/8 (UN OTTAVO) . Con

riferimento ai beni oggetto di esecuzione, si precisa che gli stessi risultano in comproprietà alle successive "Parti" come segue: A) - , nata a Monza il 23 novembre 1976

(CF:) - quota di proprietà di 5/120; - , nato a Seregno il 17 settembre 1984 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; -

, nata a Monza il 16 maggio 1978 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; B)

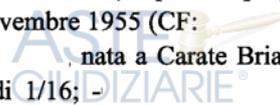
- , nato a Seregno il 3 novembre 1955 (CF:)

- quota di proprietà di 1/16; - , nata a Carate Brianza il 13 febbraio

1950 (CF:) - quota proprietà di 1/16; - , nata a Carate

Brianza il 19 settembre 1952 (CF:) - quota di proprietà di 1/16; -C)

, nata a Monza il 18 ottobre 1975 (CF:) - quota di proprietà



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di 1/16; -D) , nata a Seregno il 6 marzo 1953 (CF: , nato a Seregno il 6 gennaio 1955 - quota di proprietà di 10/120; - {CF:) - quota di proprietà di 10/120; - nata a Carate Brianza il 8 ottobre 1950 (CF:) - quota di proprietà di 10/120; -E) , nato ad Albiate il 3 dicembre 1930 (CF:) - quota di proprietà di 30/120; Comproprietà derivate in forza di: Parte A): successione in morte di , nata a (titolare della quota di 1/8) e deceduta in Albiate il 29 maggio 2017, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per notaio Mario Erba di Monza in data 14 giugno 2017 rep. 93624, registrato a Monza il 15 giugno 2017 al n. 16426, in favore dei nipoti , seguita da adesione ed acquiescenza con rinuncia all'azione di riduzione da parte di , con atto del notaio Mario Erba di Monza in data 12 luglio 2017 rep. n. 93708, registrato a Monza il 12 luglio 2017 al n. 19811 (denuncia n. 1575 volume 9990 - registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 20 luglio 2017 è trascritta a Milano2 il 9 novembre 2017 ai nn. 135200/870789; nonché denuncia integrativa n. 740 volume 9990, registrata registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 23 maggio 2018 e trascritta a Milano2 il 3 settembre 2018 ai nn. 113146/74390; nonché ulteriore successione rettificativa n. 767 volume 9990 registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 28 maggio 2018 e trascritta a Milano2 il 13 settembre 2018 ai nn. 115508/75660), relativamente alla quale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2, in data 30 aprile 2019 ai nn. 54573/35796. Parte B e C): successione in morte di , nato ad , deceduto in Albiate il 5 dicembre 1990, titolare dei diritti di 1/4 {un quarto}, in favore dei figli , nato a Carate Brianza il 30 agosto 1948, , nata a Carate Brianza il 13 febbraio 1950, , nata a Carate Brianza il 27 giugno 1951, , nata a Carate Brianza il 19 settembre 1952, e , nato a Carate Brianza il 3 novembre 1955 (denuncia n. 74 vol. 541 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 aprile 1982 e trascritta a Milano 2 in data 23 maggio 1992 ai nn. 42822/30253), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 18 marzo 2008 ai nn. 35904/19430; - successione in morte di , nata a , deceduta nubile e senza figli in data 5 marzo 2020, che lascia la sua quota di 1/20 {un ventesimo} in favore dei Fratelli , nato a Carate Brianza il 30 agosto 1948, , nata a Carate Brianza il 13 febbraio 1950, , nata a , nato a {denuncia n. 165370 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 12 giugno 2020 e trascritta a Milano 2 in data 18 giugno 2020 ai nn. 60820/37191, nonché dichiarazione rettificativa n. 61118 volume 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 17 febbraio 2021 e trascritta a Milano 2 in data 18 febbraio 2021 ai nn. 21441/14263), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 2 luglio 2020 ai nn. 68028/41970; - successione in morte di , nato a Carate Brianza il 30 agosto 1948, deceduto in data 2 dicembre 2020, che lascia la sua quota di 1/16 {un sedicesimo} in favore della figlia , nata a Monza il 18 ottobre 1975 (denuncia n. 77862 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 marzo 2022 e trascritta a Milano 2 in data 3 marzo 2022 ai nn. 27401/18386), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario giusta atto a rogito notaio Alberto Valsecchi di Milano in data 22 gennaio 2021 rep. 4754, debitamente registrata e trascritta a Milano2 in data 4 febbraio 2021 ai nn. 14146/9417. Parte D): successione in morte di , deceduto in Albiate il 31 ottobre 2012, titolare di 1/4 (un quarto), in favore dei figli , nata a , e , nato a {denuncia n. 1914 vol. 9990 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 30 ottobre 2013 e trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 2013 ai nn. 106416/73302), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano2 in data 29 giugno 2018 ai nn. 86175/56986 e in data 30 aprile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2019 ai nn. 54572/35795 Parte E): quanto al mappale 86 (Fg. 8) unitamente ai fratelli (n. e ivi deceduto il 28/08/1976) - , dicembre 1915 - è pervenuta la proprietà da , nata ad Albiate Brianza il 15 luglio 1914 e per l'usufrutto da , nata a Milano il 18 novembre 1894, (usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; Quanto al mappale 78 (Fg. 8), è pervenuto da , in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n, 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente pervenne dal sig. (n. e ivi deceduto il 28/08/1976) che con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva ai fratelli la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore di come comune indiviso.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 28/08/1976), registrato il 23/11/1977 a Ufficio Registro di DESIO ai nn. n. 75 - vol. 328, trascritto il 14/06/1979 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 33031/27248.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari al Catasto Terreni indicati nel pignoramento citato (mapp.li 78 e 86 del Fg. 8) .

Relativamente alla successione richiamata risulta che in data 21 giugno 2018 il notaio in Milano dott.ssa Marianna VARCACCIO GAROFALO, ha eseguito atto di accettazione tacita di eredità a favore del sopra generalizzato sig. e che è stato successivamente trascritto nella Conservatoria di Milano 2 in data 25 novembre 2022 ai nn. 167300/113211. NOTA: Quanto al mappale 86 (Fg. 8) catastalmente già all'impianto di mq. 3.400,00, al sig. e ivi deceduto il 28/08/1976) unitamente ai fratelli

è pervenuta la proprietà da

luglio 1914 e per l'usufrutto di , nata a Milano il 18 novembre 1894, (usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn,10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; NOTA: quanto al mappale 78 (Fg.8), già all'impianto di mq. 3.550, al sig. (

/08/1976) pervenne da , in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n, 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore dei fratelli come comune

indiviso. LE QUOTE DI PROPRIETA' DELLE AREE AI MAPPLI 86 E 78 (FG. 8), ATTRIBUIBILI ALL'ESECUTATO, SONO NELLA MISURA DI 1/8 (UN OTTAVO) . Con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, si precisa che gli stessi risultano in comproprietà alle successive "Parti" come segue: A) - , nata a Monza il 23 novembre 1976 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; - , nato a Seregno

il 17 settembre 1984 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; -

, nata a Monza il 16 maggio 1978 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; B)

- , nato a Seregno il 3 novembre 1955 (CF:)

- quota di proprietà di 1/16; - , nata a Carate Brianza il 13 febbraio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1950 (CF:) - quota proprietà di 1/16; - nata a Carate
 Brianza 11 19 settembre 1952 (CF:) - quota di proprietà di 1/16; -C) (,
 nata a Monza il 18 ottobre 1975 (CF:) - quota di proprietà
 di 1/16; -D) (, nata a Seregno il 6 marzo 1953 (CF:)
 - quota di proprietà di 10/120; - , nato a Seregno il 6 gennaio 1955
 {CF:) - quota di proprietà di 10/120; - , nata a
 Carate Brianza il 8 ottobre 1950 (CF: () - quota di proprietà di 10/120; -E)
 , nato ad Albiate il 3 dicembre 1930 (CF:) - quota di proprietà
 di 30/120; Comproprietà derivate in forza di: Parte A): successione in morte di
 , nata a (titolare della quota di 1/8) e deceduta in Albiate il 29 maggio
 2017, regolata da testament olografo pubblicato con verbale per notaio Mario Erba di Monza in data
 14 giugno 2017 rep. 93624, registrato a Monza il 15 giugno 2017 al n. 16426, in favore dei nipoti
 , seguita da adesione ed acquiescenza
 con rinuncia all'azione di riduzione da parte di (con atto del notaio Mario
 Erba di Monza in data 12 luglio 2017 rep. n. 93708, registrato a Monza il 12 luglio 2017 al n. 19811
 (denuncia n. 1575 volume 9990 - registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 20 luglio 2017 è
 trascritta a Milano2 il 9 novembre 2017 ai nn. 135200/870789; nonchè denuncia integrativa n. 740
 volume 9990, registrata registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 23 maggio 2018 e
 trascritta a Milano2 il 3 settembre 2018 ai nn. 113146/74390; nonchè ulteriore successione
 rettificativa n. 767 volume 9990 registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 28 maggio 2018
 e trascritta a Milano2 il 13 settembre 2018 ai nn. 115508/75660), relativamente alla quale successione
 risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2, in data 30 aprile 2019 ai nn. 54573/35796.
 Parte B e C): successione in morte di il 18 dicembre 1990, deceduto
 il 5 dicembre 1990, titolare dei diritti di 1/4 {un quarto), in favore dei figli (,
 nato a Carate Brianza il 30 agosto 1948, il 13 febbraio 1950,
 il 27 giugno 1951, il 19
 settembre 1952, e (il 3 novembre 1955 (denuncia n. 74 vol.
 541 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 aprile 1982 e trascritta a Milano 2 in data 23
 maggio 1992 ai nn. 42822/30253), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di
 eredità in data 18 marzo 2008 ai nn. 35904/19430; - successione in morte di
 il 27 giugno 1951, deceduta nubile e senza figli in data 5 marzo 2020, che lascia la
 sua quota di 1/20 {un ventesimo) in favore dei Fratelli (il 30
 agosto 1948, il 13 febbraio 1950,
 il 19 settembre 1952, e (il 3 novembre 1955
 {denuncia n. 165370 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 12 giugno 2020 e
 trascritta a Milano 2 in data 18 giugno 2020 ai nn. 60820/37191, nonchè dichiarazione rettificativa n.
 61118 volume 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 17 febbraio 2021 e trascritta
 a Milano 2 in data 18 febbraio 2021 ai nn. 21441/14263), relativamente alla quale risulta trascritta
 accettazione tacita di eredità in data 2 luglio 2020 ai nn. 68028/41970; - successione in morte di
 , deceduto in data 2 dicembre 2020, che lascia
 la sua quota di 1/16 {un sedicesimo) in favore della figlia (il 18
 ottobre 1975 (denuncia n. 77862 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2
 marzo 2022 e trascritta a Milano 2 in data 3 marzo 2022 ai nn. 27401/18386), relativamente alla
 quale risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario giusta atto a rogito notaio
 Alberto Valsecchi di Milano in data 22 gennaio 2021 rep. 4754, debitamente registrata e trascritta a
 Milano2 in data 4 febbraio 2021 ai nn. 14146/9417. Parte D): successione in morte di
 il 31 luglio 1919, il 31 ottobre 2012, titolare di 1/4 (un quarto), in
 favore dei figli (il 6 marzo 1953,
 il 6 gennaio 1955, e (il 8 ottobre 1950 {denuncia





n. 1914 vol. 9990 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 30 ottobre 2013 e trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 2013 ai nn. 106416/73302), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2 in data 29 giugno 2018 ai nn. 86175/56986 e in data 30 aprile 2019 ai nn. 54572/35795 Parte E): quanto al mappale 86 (Fg. 8) unitamente ai fratelli

il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) -

il 18

dicembre 1915 - è pervenuta la proprietà da l'usufrutto da

il 15 luglio 1914 e per

il 18 novembre 1894, (usufrutto

uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; Quanto al mappale 78 (Fg.8), è pervenuto da

in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano

del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n. 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente pervenne dal sig.

il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) che con

atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva ai fratelli la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore di

come comune indiviso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. P.E. 290/1973 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA DI CIVILE ABITAZIONE DENOMINATA "MAGNOLIA" consistente in Tre piani Fuori terra e sei Boxes esterni. , presentata il 24/04/1973, rilasciata il 29/10/1973, agibilità del 08/05/1997 con il n. 3378 di protocollo.

A seguito della pratica edilizia citata non è stata emanata l'agibilità in quanto il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato in difformità dell'autorizzazione emanata e mancata emanazione di Concessione in Variante per elaborati depositati ed è stata oggetto, in seguito, con Richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Casa di Abitazione denominata "Magnolia" e sei Boxes esterni) del 13.02.1995 - Pratica Edilizia 2/1995 - prot. 1147 - è stata emanata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA il 21.04.1997 al prot. 3378 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 08.05.1997. Inoltre la palazzina è stata oggetto di Pratica Edilizia per la realizzazione di parziale recinzione del lotto con D.I.A. n. 51/2003 del 26.06.2003 - prot. 6324, oltre a pratica Edilizia n. 10/2008 del 06.03.2008 - prot. 2736 per "Intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento delle finiture esterne di prospetto"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta n n. 32 del 02/03/2018 che ha provveduto all'avvio del procedimento per la formazione della Variante del Piano di Governo del Territorio e della Valutazione Ambientale Strategica, l'immobile ricade in zona Tavola di Piano: E1 - Carta delle Previsioni e Strumenti Urbanistici -Zona: Ambiti Urbani consolidati misti prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: SI CONSULTINO I



DOCUMENTI DI PIANO ALL'INDIRIZZO WEB: <http://comune.albiate.mb.it/documenti/pgi/documento-di-piano>

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità esterne rilevate per porzione di parapetto del terrazzo soggiorno modificato da "ringhiera" a "muretto". (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente p.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- TECNICO, ONERI E SANZIONE : €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



Difformità Edilizia



Progetto SANATORIA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

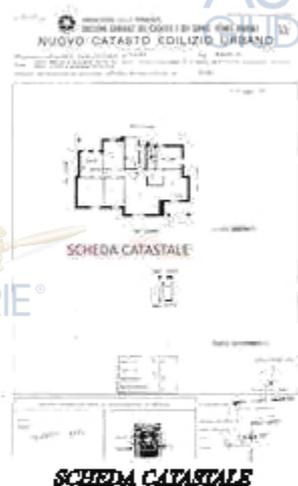
Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità interne (si veda planimetria di riferimento) (normativa di riferimento: ATTUALI NORME CATASTALI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale;
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico ed Oneri per la redazione di due schede: € 700,00

Questa situazione è riferita solamente a ALLOGGIO



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBIATE VIA TRIESTE 17
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIATE Via TRIESTE 17, della superficie commerciale di 163,00 mq per la quota di:

- 15/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 30/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità esaminata è costituita da APPARTAMENTO, ad uso residenziale, posto al piano Secondo (3° Et.) composto da QUATTRO LOCALI (*Chaque Locali con soggiorno ora doppio*) oltre Cucina Abitabile, due balconi, un terrazzo, due Bagni, Pertinenza dell'alloggio il vano cantina al piano (Seminterrato) con ingresso dall'ampio portico comune. Il vano scala comune è fornito di ascensore. Gli ingressi carrai e pedonale si hanno dalla pubblica via Trieste attraverso il giardino del mappale 78. Dal cortile del mappale 78 si accede anche ai boxes posti "in corpo staccato"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO e Seminterrato, ha un'altezza interna di cm. 290. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/01/1977, prot. n. 000003376, categoria A/7, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: Via TRIESTE, n. 13, piano: Secondo /81, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/1976 Pubblico ufficiale ALDEGHI Sede ALBIATE (MI) - AP Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 328 n. 75 registrato in data 25/02/1977 - DECESSO DI Voltura n. 75.1/1977 - Pratica n. MI0315

Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord, in contorno orario: parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per tre lati, vano scala e ascensore e pianerottolo comuni, parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78); CANTINA - da Nord, in contorno orario: Portico comune, cantina di terzi, enti comuni, cantina di terzi;

L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato come mappale 78 (del fg. 8) identificata come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250, non ha identificativo al N.C.E.U.;

L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Vista AEREA



Vista AEREA



ACCESSO CARRAIO



VIALE D'ACCESSO



INGRESSO CARRAIO E PEDONALE DA VIA TRIESTE



soggiorno / Ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

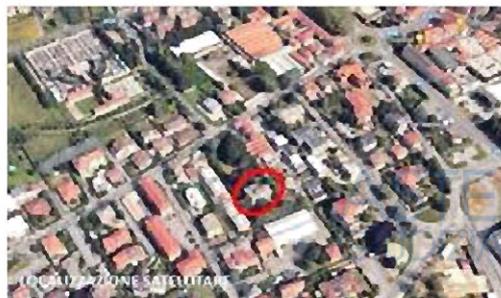
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza e Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione aerea nel quartiere



Vista aerea della palazzina



Localizzazione satellitare

SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt.
- ferrovia distante 1,20 Km.
- superstrada distante 2,00 km.



tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 84 di 117



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture interne dell'appartamento sono: pavimentazione dei vani/locali della "zona giorno" e "zona notte" prevalentemente in piastrelle di ceramica (disegno fantasia) con una camera in moquettes, mentre nei bagni e nella cucina, il pavimento che i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica sempre con "disegno fantasia". Uno dei due terrazzi ed i balconi sono pavimentati in piastrelle di ceramica ingeliva mentre l'altro terrazzo non ha pavimentazione ma solo l'impermeabilizzazione "a vista". Gli infissi esterni sono realizzati con struttura il legno, mono vetro, con avvolgibili in legno e le porte interne sono realizzate in legno, sia di tipo "cieco" che con "specchiatura in vetro". Il riscaldamento è di tipo "centralizzato" con radiatori in ghisa. Esternamente l'edificio è rivestito con intonaco cementizio e finitura in "pasta ai silcati di tipo fratazzato".

Degli Impianti:

citofonico: audio
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220
gas: con tubazioni a-vista con alimentazione a metano
termico: Centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori i ghisa



Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento
copertura: piana
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato



BAGNO



SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOGGIORNO



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA



TERRAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

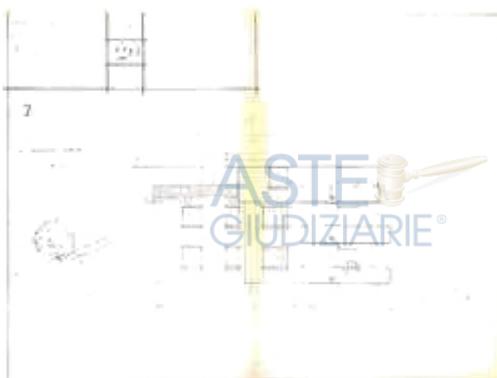
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Dati di superficie TOTALE da Visura ANALITICA (mq. 174 escluse aree coperte)	183,00	x 100 %	= 183,00
Totale:	183,00		183,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO PROGETTO



SEZIONE PROGETTO

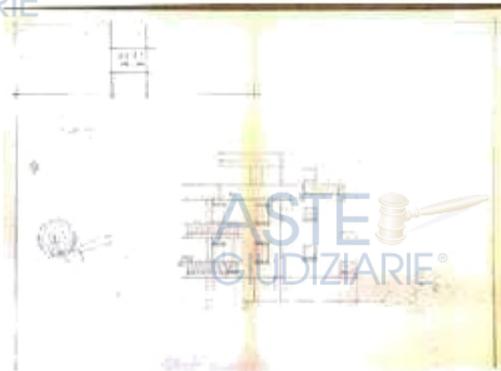
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VARIANTE 1976

ASTE
GIUDIZIARIE®

SANATORIA piano Secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scheda Catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:**

box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 231 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00258/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di :
del 02/12/2020 Registrazione Volume 88888 n. 77862 registrato in data 23/02/2022 -
Trascrizione n. 18386.2/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/03/2022
Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), autorimessa di terzi al sub. 1, parti comuni, autorimessa al subalterno 3;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione	consistenza	Indice	commerciale
L'autorimessa ha pavimentazione realizzata in battuto di cemento, con portone di ingresso carino di tipo basculante con struttura in lamiera verniciata.	19,00	x 60 %	11,40
Totale:	19,00		11,40

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 87 di 117

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CORBELLO BOXES

ASTE GIUDIZIARIE®



ESTERNO BOX

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



PROGETTO AUTORIZZATO
Piano SEMINTERRATO

PLANIMETRIA PROGETTO - Piano Seminterrato



INTERNO BOX

ASTE GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI IDROGRAFICI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



Scheda Catastrale BOX rub. 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE:

ASTE GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia Immobiliare Platinum

Descrizione: VILLA SINGOLA con AMPIO GIARDINO - Al primo piano sono presenti DUE AMPIE CAMERE MATRIMONIALI e un SALA DA BAGNO dalla quale è possibile ricavare una eventuale terza camera. Al piano interrato è presente una COMODA TAVERNA con CAMINO, una lavanderia

Indirizzo: via Cesare Battisti, 92, Albiate

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 499.000,00 pari a 2.079,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 474.050,00 pari a 1.975,21 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia RIBOLDI CASE

Descrizione: CENTRALE VILLA INDIPENDENTE COMPLETAMENTE RISTRUTTURATA di mq 180. Composta da piano TERRA (ca. mq 100) -PIANO PRIMO (ca. mq 40) - PIANO INTERRATO (ca. mq 40) con TAVERNA, lavanderia e BOX. GIARDINO PRIVATO di ca. mq 150.

Indirizzo: via Cesare Battisti, 92, Albiate

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 361.000,00 pari a 2.005,56 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia PRIMACASA (Monza)

Descrizione: Ampio 2 locali in palazzina signorile di recente costruzione posto al secondo piano con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con affaccio sul terrazzo vivibile, angolo cottura, camera, Cantina. Giardino condominiale di circa 1000 m2.

Indirizzo: via Trieste, 30, Albiate

Superfici principali e secondarie: 71





Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.239,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 2.127,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia Studio Emme (Biassono)

Descrizione: TRILOCALE con doppio terrazzo - piano secondo, contesto signorile del 2012 - due terrazzi di 10 e 14 mq, cucina a vista e zona notte con una camera singola con porta-finestra su terrazzo, bagno, camera matrimoniale. Condizionamento - risc. Centralizz

Indirizzo: via Diaz, 3, Albiate

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.159,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia ROSSI & C. - Lissone

Descrizione: Villa singola di ampia metratura con finiture di pregio composta da soggiorno doppio con camino termoventilato, cucina di ampia metratura, 3 stanze, 3 bagni, luminosa e ampia taverna dotata di cucina separata e ulteriore bagno con accesso dall'abitaz

Indirizzo: via Matteotti - Albiate

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 2.450,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 465.500,00 pari a 2.327,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia Immobiliare TEMPOCASA Sovico

Descrizione: Appartamento TRE Locali con terrazzino 10 mq.- Riscaldamento autonomo

Indirizzo: via Trieste,2 - Albiate

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.188,03 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 132.050,00 pari a 1.128,63 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: IDEALIZTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia TECNOCASA Albiate

Descrizione: Tre locali posto al piano primo di una piccola palazzina, con terrazzo e balcone. Terzo piano senza ascensore-

Indirizzo: via Roma, 7 - Albiate

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 1.747,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 204.250,00 pari a 1.660,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo (01/02/2025)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.250,00

Note: QUOTAZIONI DI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Normale (01/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: QUOTAZIONI DI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (01/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: QUOTAZIONI DI: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) da ristrutturare (01/02/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: QUOTAZIONI DI: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a unità immobiliari di simile composizione e con similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi. Inoltre si specifica che



nella valutazione al mq. indicata è stato tenuto conto anche dell'ampiezza dell'area di giardino comune (L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato al mappale 78 (del fg. 8) come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,00	x	1.600,00	=	292.800,00
Valore superficie accessori:	11,40	x	1.600,00	=	18.240,00
					311.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 311.040,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 311.040,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione, tipologia e con similari condizioni e finiture, in ragione della consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerandone l'ubicazione nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si è proceduto con l'applicazione del metodo di valutazione sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Albiate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Albiate, osservatori del mercato immobiliare edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.

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	183,00	11,40	311.040,00	311.040,00
				311.040,00 €	311.040,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote di proprietà di spettanza dell'esecutato non permettono, considerando le singole rispettive unità, una possibile divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 307.840,00

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:

€. 307.840,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2022

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ALBIATE Via TRIESTE 17, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di:

- 15/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità esaminata è costituita da APPARTAMENTO, ad uso residenziale, posto al piano Primo (2° f.t.) composto da QUATTRO LOCALI (*Cinque Locali con soggiorno ora doppio*) oltre Cucina Abitabile, due balconi, un terrazzo, due Bagni. Pertinenza dell'alloggio il vano cantina al piano (Seminterrato) con ingresso dall'ampio portico comune. Il vano scala comune è fornito di ascensore. Gli ingressi carraio e pedonale si hanno dalla pubblica via Trieste attraverso il giardino del mappale 78. Dal cortile del mappale 78 si accede anche ai boxes posti "in corpo staccato"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO e Seminterrato, ha un'altezza interna di cm. 290 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00255/1990), categoria A/7, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: Via TRIESTE, n. 13, piano: Primo / S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/1976 Pubblico ufficiale ALDEGHI Sede ALBIATE (MI) - AP Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 328 n. 75 registrato in data 25/02/1977 - DECESSO Voltura n. 75.1/1977 - Pratica n. MI0315
Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord, in contorno orario: parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per tre lati, vano scala e ascensore e pianerottolo comuni, parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per due lati; CANTINA - da Nord, in contorno orario: Portico comune, cantina di terzi, enti comuni per due lati;
L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato come mappale 78 (del fg. 8) identificata come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250, non ha identificativo al N.C.E.U.;



L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 231 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00258/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 13 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
del 02/12/2020 Registrazione Volume 88888 n. 77862 registrato in data 23/02/2022 - Trascrizione n. 18386.2/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/03/2022
Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), autorimessa di terzi, parti comuni, autorimessa al subalterno 4;



A.2 box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 231 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00260/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: Via Tieste, 13, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
Rettifica la trasc. n.37191/2020 del 05/03/2020 Registrazione Volume 88888 n. 61118 registrato in data 10/02/2021 - Trascrizione n. 14263.4/2021 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/02/2021
Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), autorimessa di terzi, parti comuni per due lati;



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.080,00
Data della valutazione:	09/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'unità immobiliare risulta attualmente abitata DA UN COMPROPRIETARIO e dal sig. raffaele PISANI.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 95 di 117





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 07/07/2022 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1572 di repertorio, iscritta il 28/07/2022 a Cons. Milano 2 ai nn. 114130/22873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 19.667,48.

La formalità è riferita solamente a TRA ALTRI ANCHE I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2794 di repertorio, iscritta il 04/07/2019 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 86978/16141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: €. 150.000,00.

Importo capitale: €. 109.434,00.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni immobiliari pignorati censiti in Catasto Fabbricati e per la quota di proprietà di 15/120 {quindici centovesimesi}..

Pignoramento inerente la quota di proprietà di 15/120 {quindici centovesimesi} e per le unità pignorate censite in Catasto Fabbricati.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/11/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5235/2019 di repertorio, iscritta il 30/12/2020 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 153294/27959, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a Tra altri beni, estranei alla procedura, anche i beni inerenti alla procedura esecutiva per la quota di proprietà di 2/24 di (n. 06/03/1953- c.f.:)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/03/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2297 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 57838/39041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'UNEP c/o Tribunale di Monza .

La formalità è riferita solamente a Si veda il pignoramento richiamato.

Il credito vantato è di €. 154.681,31 oltre oneri accessori.





4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
NON VI E' COSTITUITO CONDOMINIO.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/120, in forza di denuncia di successione (dal 28/08/1976), registrato il 23/11/1977 a Ufficio Registro di DESIO ai nn. n. 75 - vol. 328, trascritto il 14/06/1979 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 33031/27248.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari indicati nel pignoramento citato e censiti al Catasto Fabbricati . .

Nella relazione notarile della dott.ssa Sonia DI MARIO, notaio in Agropoli (Sa), sottoscritta il 17 Giugno 2022 e rilevata agli atti, viene riportato che per il sig.

il 02.11.1951 - c.f.:) non risultava trascritto alcun atto di "accettazione espressa o tacita di eredità" ma da successivo deposito di documentazione del 21.12.2022 nel fascicolo telematico risulta che in data 21 giugno 2018 il notaio in Milano dott.ssa Marianna VARCACCIO GAROFALO, ha eseguito atto di accettazione tacita di eredità a favore del sopra generalizzato sig. e che è stato successivamente trascritto nella Conservatoria di Milano 2 in data 25 novembre 2022 ai nn. 167300/113211. NOTA: Quanto al mappale 86 (Fg. 8) catastalmente già all'impianto di mq. 3.400,00, al sig.

B.za il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) unitamente ai fratelli

il 18 dicembre 1915 - il 3 dicembre 1930, e

il 31 luglio 1919, è pervenuta la proprietà da il 15 luglio 1914 e per l'usufrutto da il 18 novembre 1894,

(usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; NOTA: quanto al mappale 78 (Fg.8), già all'impianto di mq. 3.550, al sig. il 18/09/1921

e ivi deceduto il 28/08/1976) pervenne da in virtù di atto dell'atto del notaio

Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n. 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78

di are 35,50, a favore dei fratelli come comune indiviso. LE QUOTE DI PROPRIETA' DELLE AREE AI MAPPLI 86 E 78 (FG. 8),



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ATTRIBUBILI ALL'ESECUTATO, SONO NELLA MISURA DI 1/8 (UN OTTAVO) . Con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, si precisa che gli stessi risultano in comproprietà alle successive "Parti" come segue: A) - il 23 novembre 1976 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; - , nato a Seregno il 17 settembre 1984 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; - , nata a Monza il 16 maggio 1978 (CF:) - quota di proprietà di 5/120; B) - , nato a Seregno il 3 novembre 1955 (CF:) - quota di proprietà di 1/16; - , nata a Carate Brianza il 13 febbraio 1950 (CF:) - quota proprietà di 1/16; - , nata a Carate Brianza il 19 settembre 1952 (CF:) - quota di proprietà di 1/16; -C) , nata a Monza il 18 ottobre 1975 (CF:) - quota di proprietà di 1/16; -D) , nata a Seregno il 6 marzo 1953 (CF:) - quota di proprietà di 10/120; - , nato a Seregno il 6 gennaio 1955 (CF:) - quota di proprietà di 10/120; - , nata a Carate Brianza il 8 ottobre 1950 (CF:) - quota di proprietà di 10/120; -E) nato ad Albiate il 3 dicembre 1930 (CF:) - quota di proprietà di 30/120; Comproprietà derivate in forza di: Parte A): successione in morte di il 17 ottobre 1926 (titolare della quota di 1/8) e deceduta in Albiate il 29 maggio 2017, regolata da testament olografo pubblicato con verbale per notaio Mario Erba di Monza in data 14 giugno 2017 rep. 93624, registrato a Monza il 15 giugno 2017 al n. 16426, in favore dei nipoti seguita da adesione ed acquiescenza con rinuncia all'azione di riduzione da parte di con atto del notaio Mario Erba di Monza in data 12 luglio 2017 rep. n. 93708, registrato a Monza il 12 luglio 2017 al n. 19811 (denuncia n. 1575 volume 9990 - registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 20 luglio 2017 e trascritta a Milano2 il 9 novembre 2017 ai nn. 135200/870789; nonchè denuncia integrativa n. 740 volume 9990, registrata registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 23 maggio 2018 e trascritta a Milano2 il 3 settembre 2018 ai nn. 113146/74390; nonchè ulteriore successione rettificativa n. 767 volume 9990 registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 28 maggio 2018 e trascritta a Milano2 il 13 settembre 2018 ai nn. 115508/75660), relativamente alla quale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2, in data 30 aprile 2019 ai nn. 54573/35796. Parte B e C): successione in morte di il 18 dicembre 1990, deceduto in Albiate il 5 dicembre 1990, titolare dei diritti di 1/4 {un quarto}, in favore dei figli il 30 agosto 1948, il 13 febbraio 1950, il 27 giugno 1951, il 19 settembre 1952, e il 3 novembre 1955 (denuncia n. 74 vol. 541 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 aprile 1982 e trascritta a Milano 2 in data 23 maggio 1992 ai nn. 42822/30253), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 18 marzo 2008 ai nn. 35904/19430; - successione in morte di il 27 giugno 1951, deceduta nubile e senza figli in data 5 marzo 2020, che lascia la sua quota di 1/20 {un ventesimo} in favore dei Fratelli il 30 agosto 1948, il 13 febbraio 1950, il 19 settembre 1952, e il 3 novembre 1955 {denuncia n. 165370 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 12 giugno 2020 e trascritta a Milano 2 in data 18 giugno 2020 ai nn. 60820/37191, nonchè dichiarazione rettificativa n. 61118 volume 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 17 febbraio 2021 e trascritta a Milano 2 in data 18 febbraio 2021 ai nn. 21441/14263), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 2 luglio 2020 ai nn. 68028/41970; - successione in morte di il 30 agosto 1948, deceduto in data 2 dicembre 2020, che lascia la sua quota di 1/16 {un sedicesimo} in favore della figlia il 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ottobre 1975 (denuncia n. 77862 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 marzo 2022 e trascritta a Milano 2 in data 3 marzo 2022 ai nn. 27401/18386), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario giusta atto a rogito notaio Alberto Valsecchi di Milano in data 22 gennaio 2021 rep. 4754, debitamente registrata e trascritta a Milano2 in data 4 febbraio 2021 ai nn. 14146/9417. Parte D): successione in morte di

il 31 luglio 1919, deceduto in Albiate il 31 ottobre 2012, titolare di 1/4 (un quarto), in favore dei figli il 6 marzo 1953,

il 6 gennaio 1955, e il 8 ottobre 1950 {denuncia n. 1914 vol. 9990 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 30 ottobre 2013 e trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 2013 ai nn. 106416/73302), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano2 in data 29 giugno 2018 ai nn. 86175/56986 e in data 30 aprile 2019 ai nn. 54572/35795 Parte E): quanto al mappale 86 (Fig. 8) unitamente ai fratelli

il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) - 8

dicembre 1915 - è pervenuta la proprietà da il 15 luglio 1914 e per l'usufrutto da nata a Milano il 18 novembre 1894, (usufrutto

uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; Quanto al mappale 78 (Fig. 8), è pervenuto da in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n. 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente pervenne dal sig. il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) che con

atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva ai fratelli la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore di come comune indiviso.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 28/08/1976), registrato il 23/11/1977 a Ufficio Registro di DESIO ai nn. n. 75 - vol. 328, trascritto il 14/06/1979 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 33031/27248.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari al Catasto Terreni indicati nel pignoramento citato (mapp.li 78 e 86 del Fig. 8) .

Relativamente alla successione richiamata risulta che in data 21 giugno 2018 il notaio in Milano dott.ssa Marianna VARCACCIO GAROFALO, ha eseguito atto di accettazione tacita di eredità a favore del sopra generalizzato sig. e che è stato successivamente trascritto nella Conservatoria di Milano 2 in data 25 novembre 2022 ai nn. 167300/113211. NOTA: Quanto al mappale 86 (Fig. 8) catastalmente già all'impianto di mq. 3.400,00, al sig.

il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) unitamente ai fratelli il 18 dicembre 1915 - nato ad il 3 dicembre 1930, e

il 31 luglio 1919, è pervenuta la proprietà da il 15 luglio 1914 e per l'usufrutto da nata a Milano il 18 novembre 1894,

(usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn,10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; NOTA: quanto al mappale 78 (Fig.8), già all'impianto di mq. 3.550, al sig. il 18/09/1921

e ivi deceduto il 28/08/1976) pervenne da in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n. 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

40870/48031, trasferiva la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore dei fratelli _____, come comune indiviso. LE QUOTE DI PROPRIETA' DELLE AREE AI MAPP.LI 86 E 78 (FG. 8), ATTRIBUIBILI ALL'ESECUTATO, SONO NELLA MISURA DI 1/8 (UN OTTAVO) . Con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, si precisa che gli stessi risultano in comproprietà alle successive "Parti" come segue: A) - _____ il 23 novembre 1976 (CF: _____) - quota di proprietà di 5/120; - _____, nato a Seregno il 17 settembre 1984 (CF: _____) - quota di proprietà di 5/120; - JANE, nata a Monza il 16 maggio 1978 (CF: _____) - quota di proprietà di 5/120; B) - _____, nato a Seregno il 3 novembre 1955 (CF: _____) - quota di proprietà di 1/16; - _____, nata a Carate Brianza il 13 febbraio 1950 (CF: _____) - quota di proprietà di 1/16; - _____ il 19 settembre 1952 (CF: _____) - quota di proprietà di 1/16; -C) _____ nata a Monza il 18 ottobre 1975 (CF: _____) - quota di proprietà di 1/16; -D) _____, nata a Seregno il 6 marzo 1953 (CF: _____) - quota di proprietà di 10/120; - _____ nato a Seregno il 6 gennaio 1955 (CF: _____) - quota di proprietà di 10/120; - _____ nata a _____ il 8 ottobre 1950 (CF: _____) - quota di proprietà di 10/120; -E) _____, nato ad Albate il 3 dicembre 1930 (CF: _____) - quota di proprietà di 30/120; Comproprietà derivate in forza di: Parte A): successione in morte di _____ il 17 ottobre 1926 (titolare della quota di 1/8) e deceduta in Albate il 29 maggio 2017, regolata da testament olografo pubblicato con verbale per notaio Mario Erba di Monza in data 14 giugno 2017 rep. 93624, registrato a Monza il 15 giugno 2017 al n. 16426, in favore dei nipoti _____ seguita da adesione ed acquiescenza con rinuncia all'azione di riduzione da parte di _____ con atto del notaio Mario Erba di Monza in data 12 luglio 2017 rep. n. 93708, registrato a Monza il 12 luglio 2017 al n. 19811 (denuncia n. 1575 volume 9990 - registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 20 luglio 2017 è trascritta a Milano2 il 9 novembre 2017 ai nn. 135200/870789; nonché denuncia integrativa n. 740 volume 9990, registrata registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 23 maggio 2018 e trascritta a Milano2 il 3 settembre 2018 ai nn. 113146/74390; nonché ulteriore successione rettificativa n. 767 volume 9990 registrata all'Agenzia delle Entrate di Desio in data 28 maggio 2018 e trascritta a Milano2 il 13 settembre 2018 ai nn. 115508/75660), relativamente alla quale successione risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2, in data 30 aprile 2019 ai nn. 54573/35796. Parte B e C): successione in morte di _____ il 18 dicembre 1990, deceduto in Albate il 5 dicembre 1990, titolare dei diritti di 1/4 {un quarto}, in favore dei figli nato a Carate Brianza il 30 agosto 1948, _____ il 13 febbraio 1950, _____ il 27 giugno 1951, _____ il 19 settembre 1952, e _____ il 3 novembre 1955 (denuncia n. 74 vol. 541 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 aprile 1982 e trascritta a Milano 2 in data 23 maggio 1992 ai nn. 42822/30253), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 18 marzo 2008 ai nn. 35904/19430; - successione in morte di _____ il 27 giugno 1951, deceduta nubile e senza figli in data 5 marzo 2020, che lascia la sua quota di 1/20 {un ventesimo) in favore dei Fratelli _____ il 30 agosto 1948, _____ il 13 febbraio 1950, _____ il 19 settembre 1952, e _____ il 3 novembre 1955 {denuncia n. 165370 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 12 giugno 2020 e trascritta a Milano 2 in data 18 giugno 2020 ai nn. 60820/37191, nonché dichiarazione rettificativa n. 61118 volume 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 17 febbraio 2021 e trascritta a Milano 2 in data 18 febbraio 2021 ai nn. 21441/14263), relativamente alla quale risulta trascritta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

accettazione tacita di eredità in data 2 luglio 2020 ai nn. 68028/41970; - successione in morte di il 30 agosto 1948, deceduto in data 2 dicembre 2020, che lascia la sua quota di 1/16 (un sedicesimo) in favore della figlia il 18 ottobre 1975 (denuncia n. 77862 vol. 88888 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 2 marzo 2022 e trascritta a Milano 2 in data 3 marzo 2022 ai nn. 27401/18386), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario giusta atto a rogito notaio Alberto Valsecchi di Milano in data 22 gennaio 2021 rep. 4754, debitamente registrata e trascritta a Milano 2 in data 4 febbraio 2021 ai nn. 14146/9417. Parte D): successione in morte di il 31 luglio 1919, deceduto in Albiate il 31 ottobre 2012, titolare di 1/4 (un quarto), in favore dei figli il 6 marzo 1953, il 6 gennaio 1955, e il 8 ottobre 1950 {denuncia n. 1914 vol. 9990 registrata all'Ufficio del Registro di Monza in data 30 ottobre 2013 e trascritta a Milano 2 in data 27 novembre 2013 ai nn. 106416/73302), relativamente alla quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a Milano 2 in data 29 giugno 2018 ai nn. 86175/56986 e in data 30 aprile 2019 ai nn. 54572/35795 Parte E): quanto al mappale 86 (Fg. 8) unitamente ai fratelli il 18/09/1921 e ivi deceduto il 28/08/1976) - il 18 dicembre 1915 - è pervenuta la proprietà da il 15 luglio 1914 e per l'usufrutto da il 18 novembre 1894, (usufrutto uxorio), come da atto notaio Giuseppe Piccaluga di Carate Brianza in data 10 febbraio 1959 rep. n. 56639/12147, registrato ivi il 24 febbraio 1959 n. 1098 vol. 91, trascritto a Milano il 2 marzo 1959 ai nn.10267/8259, con cui acquistavano il mappale 121/b di are 33.70; Quanto al mappale 78 (Fg.8), è pervenuto da in virtù di atto dell'atto del notaio Emilio Lapidari di Milano del 15 maggio 1948 rep. 73309, registrato a Milano il 25 maggio 1948 al n. 21480 e trascritto il 5 giugno 1948 ai nn. 7865/6048, con cui acquistava il mappale 122/a di are 33,50. Successivamente pervenne dal sig. che con atto a rogito notaio Galbiati di Seregno in data 21 settembre 1973 rep. 10500, registrato a Desio l'8 ottobre 1973 al n. 4732 e trascritto a Milano 2 il 16 ottobre 1973 ai nn. 40870/48031, trasferiva ai fratelli la complessiva quota di 3/4 (tre quarti) del predetto mappale 78 di are 35.50, a favore di come comune indiviso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. P.E. 290/1973 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA DI CIVILE ABITAZIONE DENOMINATA "MAGNOLIA" consistente in Tre piani Fuori terra e sei Boxes esterni. , presentata il 24/04/1973, rilasciata il 29/10/1973, agibilità del 08/05/1997 con il n. 3378 di protocollo.

A seguito della pratica edilizia citata non è stata emanata l'agibilità in quanto il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato in difformità dell'autorizzazione emanata e mancata emanazione di Concessione in Variante per elaborati depositati ed è stata oggetto, in seguito, con Richiesta di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Casa di Abitazione denominata "Magnolia" e sei Boxes esterni) del 13.02.1995 - Pratica Edilizia 2/1995 - prot. 1147 - è stata emanata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA il 21.04.1997 al prot. 3378 e relativa Autorizzazione di Abitabilità del 08.05.1997. Inoltre la palazzina è stata oggetto di Pratica Edilizia per la

realizzazione di parziale recinzione del lotto con D.I.A. n. 51/2003 del 26.06.2003 - prot. 6324, oltre a pratica Edilizia n. 10/2008 del 06.03.2008 - prot. 2736 per "Intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento delle finiture esterne di prospetto"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta n n. 32 del 02/03/2018 che ha provveduto all'avvio del procedimento per la formazione della Variante del Piano di Governo del Territorio e della Valutazione Ambientale Strategica, l'immobile ricade in zona Tavola di Piano: E1 - Carta delle Previsioni e Strumenti Urbanistici -Zona: Ambiti Urbani consolidati misti prevalentemente residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: **SI CONSULTINO I DOCUMENTI DI PIANO ALL'INDIRIZZO WEB: <http://comune.albiate.mb.it/documenti/pgt/documento-di-piano>**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità esterne rilevate per porzione di parapetto del terrazzo soggiorno modificato da "ringhiera" a "muretto" . (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente p.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- **TECNICO, ONERI E SANZIONE : €2.500,00**

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio



SEZIONE PALAZZINA



P. Primo - Progetto Sanatoria



P. Primo - Difformità rilevate da Sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

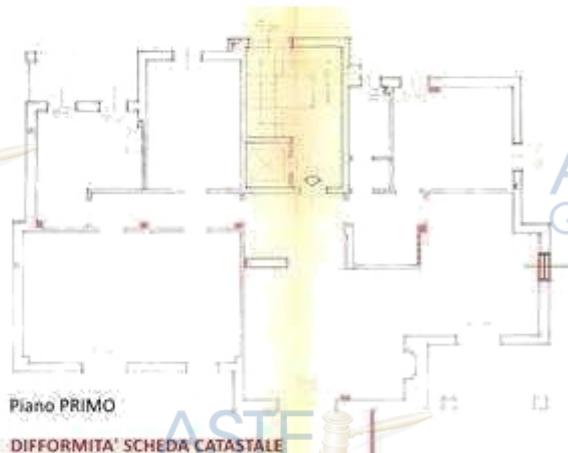
Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità interne (si veda planimetria di riferimento) (normativa di riferimento: ATTUALI NORME CATASTALI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova scheda di denuncia catastale;
L'immobile risulta non conforma, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico ed Oneri per le due schede catastali da redarre: €.700,00

Questa situazione è riferita solamente a ALLOGGIO



Difformità della Scheda Catastale



Scheda Catastale Alloggio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBIATE VIA TRIESTE 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIATE Via TRIESTE 17, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di:

- 15/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 10/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 30/120 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità esaminata è costituita da APPARTAMENTO, ad uso residenziale, posto al piano Primo (2° f.t.) composto da QUATTRO LOCALI (*Cinque Locali con soggiorno ora doppio*) oltre Cucina Abitabile, due balconi, un terrazzo, due Bagni. Pertinenza dell'alloggio il vano cantina al piano (Seminterrato) con ingresso dall'ampio portico comune. Il vano scala comune è fornito di ascensore. Gli ingressi carraio e pedonale si hanno dalla pubblica via Trieste attraverso il giardino del mappale 78. Dal cortile del mappale 78 si accede anche ai boxes posti "in corpo staccato"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO e Seminterrato , ha un'altezza interna di cm. 290 .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 230 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00255/1990), categoria A/7, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 888,31 Euro, indirizzo catastale: Via TRIESTE, n. 13 , piano: Primo / S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/1976 Pubblico ufficiale ALDEGHI Sede ALBIATE (MI) - AP Sede DESIO (MI) Registrazione Volume 328 n. 75 registrato in data 25/02/1977 - DECESSO Voltura n. 75.1/1977 - Pratica n. MI0315
- Coerenze: APPARTAMENTO - da Nord, in contorno orario: parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per tre lati, vano scala e ascensore e pianerottolo comuni, parti comuni (area al fg. 8 - mapp. 78) per due lati; CANTINA - da Nord, in contorno orario: Portico comune, cantina di terzi, enti comuni per due lati;
- L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato come mappale 78 (del fg. 8) identificata come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250, non ha identificativo al N.C.E.U.;

L'intero edificio sviluppa Quattro piano, Tre piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista AEREA

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista AEREA

ASTE
GIUDIZIARIE®



ACCESSO CARRARO



VIALE D'ACCESSO



INGRESSO CARRARO E PEDONALE DA VIA TRIESTE



SOGGIORNO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Carate Brianza e Seregno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Localizzazione aerea nel quartiere



Vista aerea della palazzina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Localizzazione satellitare

SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 200 mt.
- ferrovia distante 1,20 Km.
- superstrada distante 2,00 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture interne dell'appartamento sono: pavimentazione dei vani/locali della "zona giorno" e "zona notte" prevalentemente in parquet tranne che nella cucina e nei bagni dove la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti sono realizzati in piastrelle di ceramica. Nei balconi e nel terrazzo la pavimentazione è eseguita con piastrelle di ceramica ingeliva. Gli infissi esterni sono realizzati con struttura il legno, mono vetro, con avvolgibili in legno e le porte interne sono in legno, di tipo "cieco" rifinite "in poliestere". Il riscaldamento è di tipo "centralizzato" con radiatori in ghisa. Esternamente l'edificio è rivestito con intonaco cementizio e finitura in "pasta ai silicati di tipo fratazzato".

Degli Impianti:

- citofonico:* audio
- elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220
- gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano





termico: Centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori i ghisa

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento

copertura: piana

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



BAGNO

BAGNO



CAMERA



ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



DISIMPEGNO

DISIMPEGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOGGIORNO



CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

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

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 108 di 117

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

denominazione	compartecenza	indice	commerciale
Dati di superficie TOTALE da Visura ANALITICA (mq. 174 escluse aree coperte)			
	183,00	x 100 %	= 183,00
Totale:	183,00		183,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE PROGETTO



PROSPETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano PRIMO e Secondo - Variante 1976



Differenzia rilevate da sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:**

box singolo, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 231 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 109 di 117

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

dal 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00258/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: VIA TRIESTE n. 13 , piano: S1. Intestato a ***
DATO OSCURATO *** , derivante da **SUCCESSIONE EX LEGE** di (del 02/12/2020 Registrazione Volume 88888 n. 77862 registrato in data 23/02/2022 -
 Trascrizione n. 18386.2/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 04/03/2022
 Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), autorimessa di terzi, parti comuni, autorimessa al subalterno 4;

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza	edificio	commerciale
L'autorimessa ha pavimentazione realizzata in battuto di cemento, con portone di ingresso aernio di tipo basculante con struttura in lamiera verniciata.	19,00	x 60 %	= 11,40
Totale:	19,00		11,40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CORSELLO BOXES



ESTERNO BOX

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BOX sub. 3



PROGETTO AUTORIZZATO
 Piano SEMINTERRATO
PLANIMETRIA PROGETTO - Piano Seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



Scheda Catastale sub. 3

box singola, composto da UN VANO.
 Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 231 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE del 14/02/1991 in atti del 03/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00260/1990), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 13, piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE
- Rettifica la trasc. n.37191/2020 del 05/03/2020 Registrazione Volume 88888 n. 61118 registrato in data 10/02/2021 - Trascrizione n. 14263.4/2021 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 18/02/2021
- Coerenze: In contorno orario da nord: spazio manovra comune (mapp. 78), autorimessa di terzi, parti comuni per due lati;

descrizione	consistenza	indice	commerciale
L'autorimessa ha pavimentazione realizzata in battuto di cemento, con portone di ingresso a cassio di tipo basculante con struttura in lamiera zincata.	19,00	x 60 %	11,40
Totale:	19,00		11,40



ASTE
GIUDIZIARIE®

BOX SUB. 4



BOX sub. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scheda Catastrale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno Boxes



Corso Boxes

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria PROGETTO Piano Sottoterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *31/01/2024*

Fonte di informazione: *IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari; agenzia Immobiliare Platinum*

Descrizione: *VILLA SINGOLA con AMPIO GIARDINO - Al primo piano sono presenti DUB*

tecnico incaricato: *Daniela Zago*

Pagina 112 di 117

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



AMPIE CAMERE MATRIMONIALI e un SALA DA BAGNO dalla quale è possibile ricavare una eventuale terza camera. Al piano interrato è presente una COMODA TAVERNA con CAMINO, una lavanderia

Indirizzo: via Cesare Battisti, 92, Albate

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 499.000,00 pari a 2.079,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 474.050,00 pari a 1.975,21 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia RIBOLDI CASE

Descrizione: CENTRALE VILLA INDIPENDENTE COMPLETAMENTE RISTRUTTURATA di mq 180. Composta da piano TERRA (ca. mq 100) -PIANO PRIMO (ca. mq 40) - PIANO INTERRATO (ca. mq 40) con TAVERNA, lavanderia e BOX. GIARDINO PRIVATO di ca. mq 150.

Indirizzo: via Cesare Battisti, 92, Albate

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 361.000,00 pari a 2.005,56 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - Portale di annunci immobiliari: agenzia PRIMACASA (Monza)

Descrizione: Ampio 2 locali in palazzina signorile di recente costruzione posto al secondo piano con ascensore, composto da ingresso, soggiorno con affaccio sul terrazzo vivibile, angolo cottura, camera, Cantina. Giardino condominiale di circa 1000 m2.

Indirizzo: via Trieste, 30, Albate

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 2.239,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 2.127,46 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia Studio Emme (Biassono)





Descrizione: TRILOCALE con doppio terrazzo - piano secondo, contesto signorile del 2012 - due terrazzi di 10 e 14 mq, cucina a vista e zona notte con una camera singola con porta-finestra su terrazzo, bagno, camera matrimoniale. Condizionamento - risc. Centralizz

Indirizzo: via Diaz, 3, Albate

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.159,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia ROSSI & C. - Lissone

Descrizione: Villa singola di ampia metratura con finiture di pregio composta da soggiorno doppio con camino termoventilato, cucina di ampia metratura, 3 stanze, 3 bagni, luminosa e ampia taverna dotata di cucina separata e ulteriore bagno con accesso dall'abitaz

Indirizzo: via Matteotti - Albate

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 2.450,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 465.500,00 pari a 2.327,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia Immobiliare TEMPOCASA Sovico

Descrizione: Appartamento TRE Locali con terrazzino 10 mq.- Riscaldamento autonomo

Indirizzo: via Trieste,2 - Albate

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.188,03 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 132.050,00 pari a 1.128,63 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: IDEALIZTA - Portale di annunci immobiliari: agenzia TECNOCASA Albate

Descrizione: Tre locali posto al piano primo di una piccola palazzina, con terrazzo e balcone. Terzo piano senza ascensore-

Indirizzo: via Roma, 7 - Albate

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 1.747,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 204.250,00 pari a 1.660,57 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo (01/02/2025)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.250,00

Note: QUOTAZIONI DI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo

Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Normale (01/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: QUOTAZIONI DI: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) - 1° sem. 2024 - zona B1 / CENTRALE / Ville e Villini - Ottimo

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati (01/02/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: QUOTAZIONI di: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti recenti (entro 30 anni) o ristrutturati

Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) da ristrutturare (01/02/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: QUOTAZIONI di: Rilevazioni Prezzi Immobili sulla piazza di Milano-Lodi-Monza B.za e Provincia/C.C.I.A.A. - Rilevazione 2° semestre 2024 - zona CENTRALE - tipo Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a unità immobiliari di simile composizione e con similari condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione delle unità nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico. Le fonti di informazione sono edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi. Inoltre si specifica che nella valutazione al mq indicata è stato tenuto conto anche dell'ampiezza dell'area di giardino comune (L'area di giardino/cortile indicato nella scheda catastale dell'alloggio (al fg. 8 - mapp. 230) come "parti comuni" è identificato al mappale 78 (del fg. 8) come "Ente Urbano al N.C.T. , di mq. 3.250)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,00	x	1.600,00	=	292.800,00
Valore superficie accessori:	22,80	x	1.600,00	=	36.480,00
					329.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 115 di 117



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 329.280,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 329.280,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento a unità immobiliari di simile costituzione, tipologia e con simili condizioni e finiture, in ragione della consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerandone l'ubicazione nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione delle unità stesse, si è proceduto con l'applicazione del metodo di valutazione sintetico comparativo mono-parametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - Comune di Albiate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Albiate, osservatori del mercato immobiliare edite dall' O.M.I. (Osservatorio del Mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate) e Prezzi degli Immobili editi dalla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi.



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	183,00	22,80	329.280,00	329.280,00
				329.280,00 €	329.280,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote di proprietà di spettanza dell'esecutato non permettono, considerando le singole rispettive unità, una possibile divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 326.080,00

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:

€. 326.080,00

data 09/02/2025



il tecnico incaricato
Daniele Zago

