



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

245/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rizzotto Caterina

CUSTODE:

Dott. Bonuomo Paolo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Filippo Cantelmo

CF: CNTFPP63R30I422F

con studio in LISSONE (MB) VIA ADDA, 3

telefono: 039484726

email: cantelmof@libero.it

PEC: filippo.cantelmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **137,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala edificio A, ha un'altezza interna di 3.00 m..

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.319,55 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord altra unità immobiliare e parti comuni, Est altra unità immobiliare e cortile comune, Sud cortile comune, Ovest Cortile comune
nelle visure catastali l'abitazione viene indicata al piano Terra, nella scheda primo piano. Si ritiene più esatta l'indicazione al primo piano.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 cantina. Cantina Accessorio indiretto altezza 2.50m. Coerenze Nord parti comuni, Est parti comuni, Sud e Ovest corridoio comune

B

box singolo a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 23, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 204,31 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord altra unità immobiliare, Est cortile sopra locale di pertinenza, Sud sub.41, Ovest zona manovra comune
nell' atto di assegnazione dei box sub.40 e sub.41 del 9 marzo 1983 rep.n. 57529, viene indicato che è annesso un ripostiglio retrostante.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

C

box singolo a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:



- foglio 39 particella 145 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord sub.40, Est cortile sopra locale di pertinenza, Sud scala comune, Ovest zona manovra comune
nell' atto di assegnazione dei box sub.40 e sub.41 del 9 marzo 1983 rep.n. 57529, viene indicato che è annesso un ripostiglio retrostante.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

D

box doppio a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord scala comune, Est altra unità immobiliare, Sud e Ovest zona manovra comune

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	219,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 391.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 391.210,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Eseguito accesso con custode

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

**DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/07/2015 a firma di Notaio Bellucci ai nn. 267216/36256 di repertorio, iscritta il 13/07/2015 a Milano 2 ai nn. 69109/12237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo .

La formalità è riferita solamente a gravante, fra maggior consistenza, su uno dei beni in oggetto identificato al Foglio 39, Particella 143, Subalterno 2 del Comune di Monza

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/05/2024 , trascritta il 22/05/2024 a Milano 2 ai nn. 66539/47814, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a A tutti gli immobili oggetto di Pignoramento .

Nel quadro D del pignoramento in oggetto viene precisato che il pignoramento è stato effettuato "nei confronti dell'eredità giacente in morte dell'esecutata rappresentata dal curatore dell'eredità stessa si precisa che nel titolo del pignoramento la defunta risulta identificata con il solo codice fiscale ma non con la data ed il luogo di nascita.

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: **€. 3.650,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 2.285,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 31.165,67**

Millesimi condominiali: **34,03 abitazione e**

Ulteriori avvertenze: **boxes**

Si riporta integralmente quanto comunicato da Amm.tore con mail del 12/03/2025

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **€ 3.650,00 + consumo riscaldamento tramite i contabilizzatori**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute **€ 2.285,25 per i lavori straordinari di risanamento box**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia - **€ 31.165,67 a consuntivo della gestione ordinaria 2024 + rata di acconto gestione 2025 di € 720,71 scaduta il**



25/01/2025 + € 333,92 per la gestione straordinaria imp. Citofonico + € 475,20 per la sostituzione dei ripartitori ed € 2.287,06 per i lavori straordinari di risanamento box

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il tutto salvo errori, omissioni e come meglio specificato nel certificato notarile art.567 c.2 C.P.C.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 02/02/2022 ai nn. 8315 di repertorio, trascritto il 03/02/2022 a Milano 2 ai nn. 11867/8077.

Lasciando a succedergli per legge, per la piena proprietà, della quota intera dei beni in oggetto, l'eredita giacente dell'esecutata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione di porzione di fabbricato a socio di Cooperativa, con atto stipulato il 23/01/1979 a firma di Notaio Mascheroni ai nn. 43073 di repertorio, trascritto il 20/02/1979 a Milano 2 ai nn. 12046/10335.

Il titolo è riferito solamente a ai beni allora identificati con scheda n. 31250 dell'11 giugno 1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione di porzione di fabbricato a socio di Cooperativa, con atto stipulato il 09/03/1983 a firma di Notaio Mascheroni ai nn. 57529 di repertorio, trascritto il 29/03/1983 a Milano 2 ai nn. 18709/15328.

Il titolo è riferito solamente a ai beni allora identificati con scheda n. 31284 e 31285 dell'11 giugno 1976

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **419/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Complesso Residenziale costituito da n.2 edifici con un corpo interrato box, presentata il 05/02/1973, rilasciata il 18/12/1973 con il n. 5944/583 di protocollo, agibilità del 21/10/1975 con il n. 38023 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'intero complesso immobiliare.

Licenza di Occupazione n.141/75

Licenza Edilizia N. **284/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a Lic.n.419/73 , presentata il 14/02/1974, rilasciata il 26/09/1974 con il n. 701/689 di protocollo, agibilità del 21/10/1975 con il n. 38023 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'intero complesso immobiliare.

Licenza di Occupazione n.141/75

Permesso di Costruire in Sanatoria N. n. **142RICH/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di difformità alla licenza edilizia n. 419/73 – 284/74 – 261/75 in VIA BRUNO PIZZAGALLI n.2 , presentata il 17/11/2021.

Il titolo è riferito solamente a Parti comuni del Fabbriato



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Variante PGT del COMUNE DI MONZA finalizzata alla revisione della relativa normativa e degli eventuali atti conseguenti, atto n. 98 del 20/12/2021 Burl n. 5 del 02/02/2022, l'immobile ricade in zona Area B2: zona residenziale edificata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Area B2: zona residenziale edificata Caratteri generali: L'area B2 comprende aree ed edifici pluripiano della città consolidata, sia interna sia esterna al perimetro dei Centri Storici. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi (B2 classe I, B2 classe II, B2 classe III, B2 classe IV, B2 classe V). Destinazioni: Quelle generali di area B. Modalità di intervento: Sono ammessi tutti gli interventi. Il Piano Attuativo è preventivo in caso di ristrutturazione urbanistica e/o modifica di destinazione che interessi più di un'unità fondiaria, a meno di limitate porzioni aggiuntive non superiori al 20% della Sf dell'unità fondiaria di intervento. Parametri edificatori: - per le aree contrassegnate dalle classi I e II: a. H1 = m 10,50; rispettivamente m 10,50 e m 15 con Piano Attuativo b. Uf = rispettivamente 0,50 mq/mq e 0,80 mq/mq; rispettivamente 0,60 mq/mq e 0,90 mq/mq con ristrutturazione urbanistica convenzionata; - per le aree contrassegnate dalla classe III: c. H1 = m 15, anche con Piano Attuativo d. Uf = 0,90 mq/mq; 1 mq/mq con ristrutturazione urbanistica convenzionata; - per le aree contrassegnate dalle classi IV e V: e. H1 = m 18; rispettivamente m 18 e 21 con Piano attuativo f. Uf = rispettivamente 1 mq/mq e 1,20 mq/mq; 1,30 mq/mq in ambedue i casi con ristrutturazione urbanistica convenzionata; - per tutte le classi: g. H2: m 2 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà fino a m 5 dal ciglio stradale, tutte in prevalenza aperte; m 3 verso i restanti confini di proprietà h. Ds1 : m 5 i. Ds2 : m 6 j. Ds3: m 10 k. Np: 1/mq 150 C o m u n e d i M o n z a P i a n o p e r i l G o v e r n o

. Il titolo è riferito solamente ai beni oggetto della procedura esecutiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 succ. modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: attualmente conforme

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box foglio 39 mappale 145 sub.40 e sub.41.

Si segnala che nell'atto di assegnazione dei beni da parte della Cooperativa alla esecutata, si assegnava al punto b) due vani contigui ad uso autorimessa private al piano interrato, contraddistinti con i numeri 17 e 18 nelle planimetrie catastali, con annesso ripostiglio retrostante i vani stessi, il tutto denunciato al N.C.E.U, con giusta scheda registrata in data 11/06/1976 al n.31285.





Stato di fatto chiusura parete sub.40 accesso a retro indicato in atto e in scheda catastale



Stato di fatto chiusura parete sub.41 accesso a retro indicato in atto e in scheda catastale

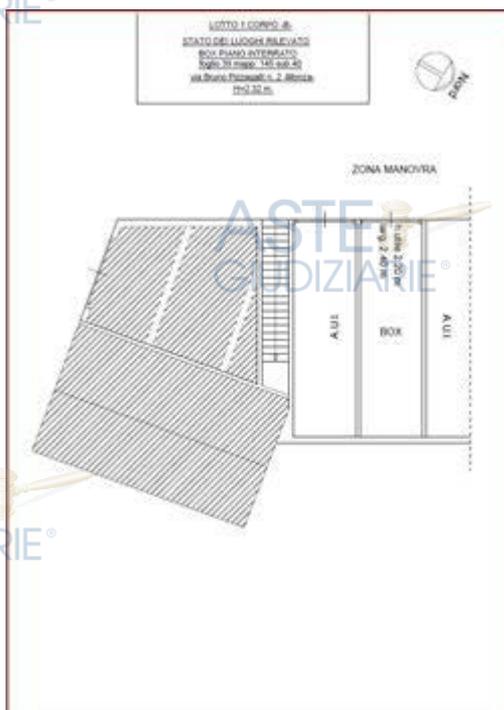


Stato Autorizzato

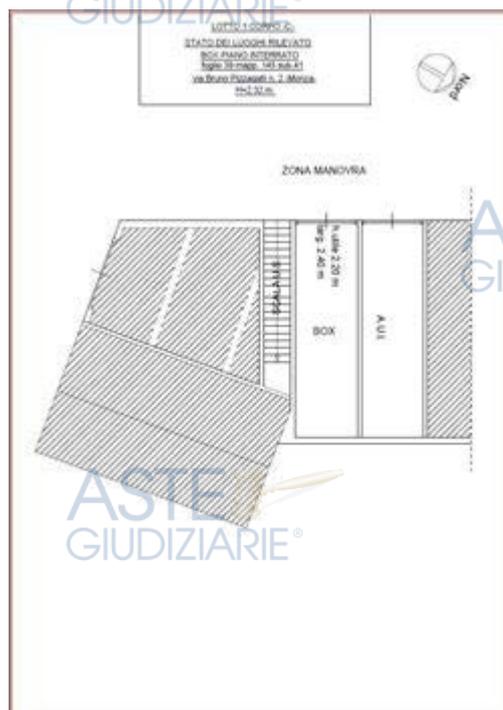


Stato assegnato in atto e in scheda catastale del 1976 sub.40 e sub.41 con pertinenza



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di Fatto box sub.40.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di Fatto sub.41

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 succ. modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

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

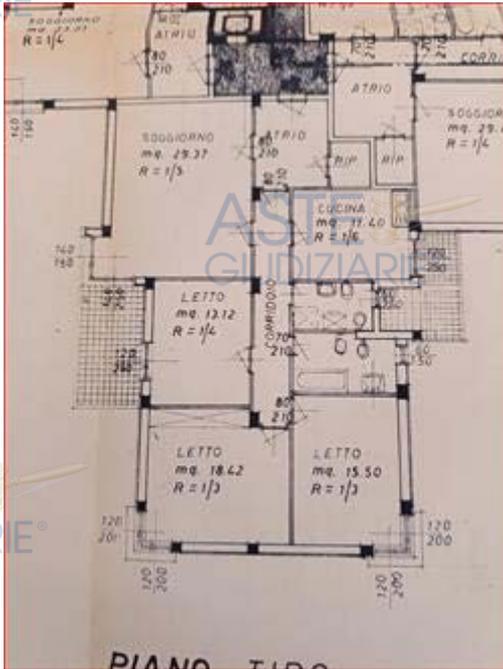
Costi di regolarizzazione:

- Cila in Santoria (incarico tecnico, progettazione, diritti di segreteria): €1.000,00
- sanzione : €1.000,00

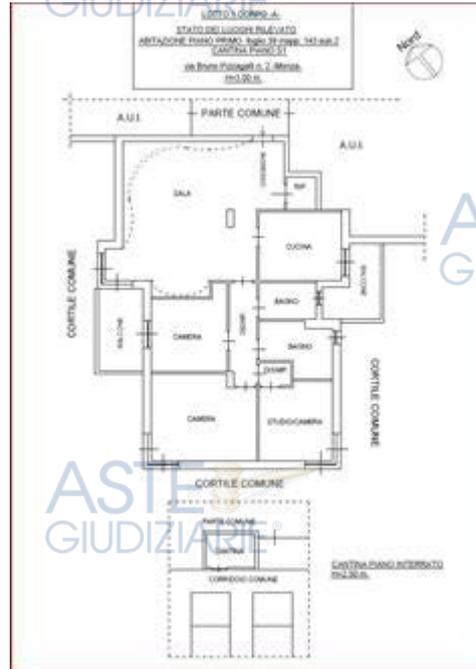
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione foglio 39 mappale 143 sub.2

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



Stato Autorizzato



Stato di Fatto

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 succ. modifiche)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: conforme

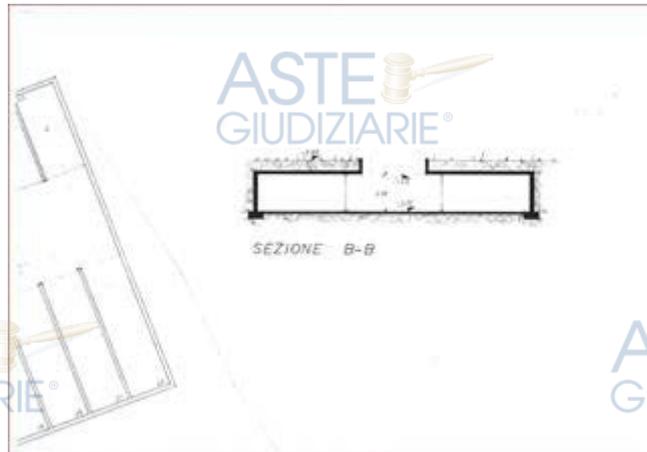
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box foglio 39 mappale 145 sub.42.

Si segnala l'esistenza di travi ribassate che determinano sottotrave un'altezza di 1.82 m.

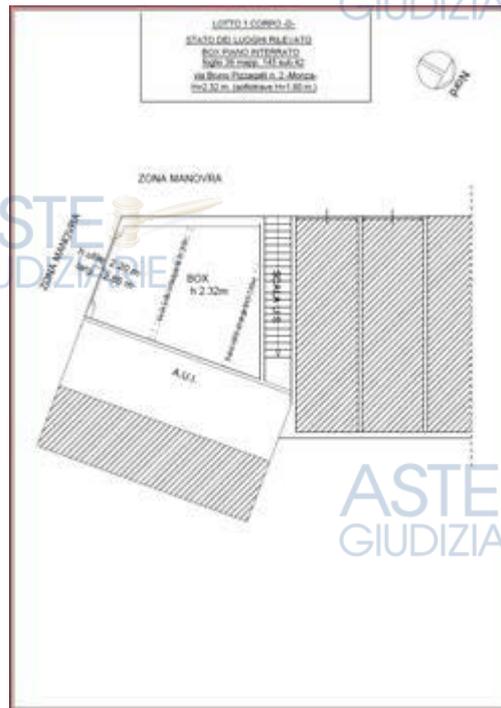


Stato autorizzato



Stato autorizzato sezione generica B-B





Stato di Fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

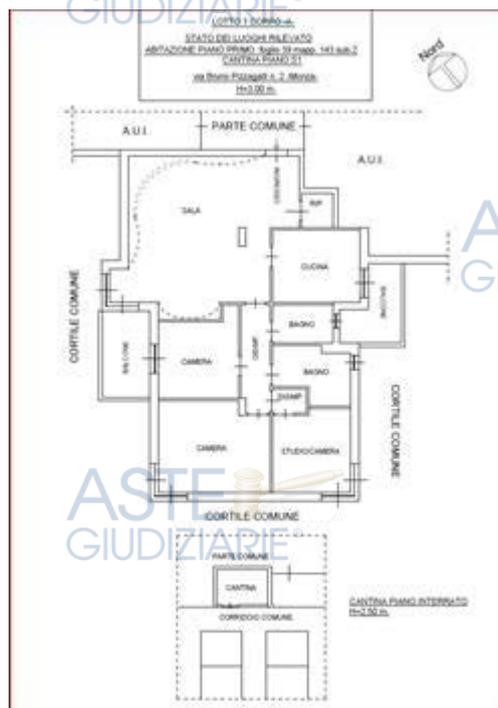
- Pratica Docfa: € .600,00
- diritti: € .100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione foglio 39 mappale 143 sub.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato Autorizzato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di Fatto

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: € 700,00
- diritti: € 150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

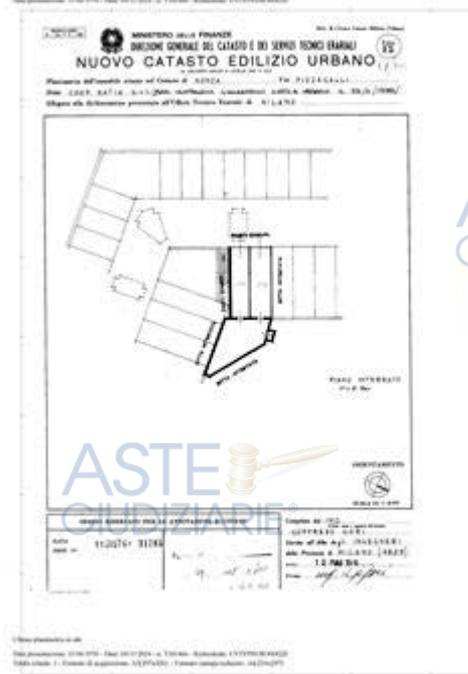
Questa situazione è riferita solamente a Boxes al foglio 39 mappale 145 sub 40 e sub 41 e sub 42.

Il CTU, ritiene che le schede dei boxes sub. 40 e sub 41, andrebbero rappresentate in modo puntuale in quanto attualmente non identificano correttamente le unità immobiliari. La rappresentazione errata è evidenziata dai confini che identificano i box come un unico cespite. Pertanto dopo accertamento del retro, presunta pertinenza comune ai due box sub 40 e sub 41, si presenterà nuovo accatastamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



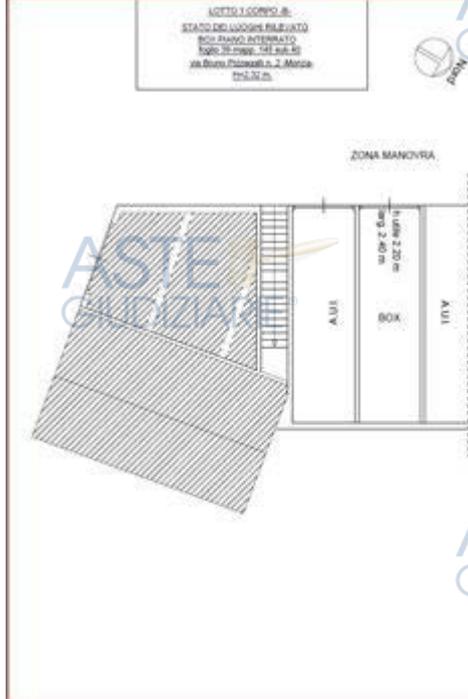
Stato Autorizzato box sub.40



Stato Autorizzato box sub.40

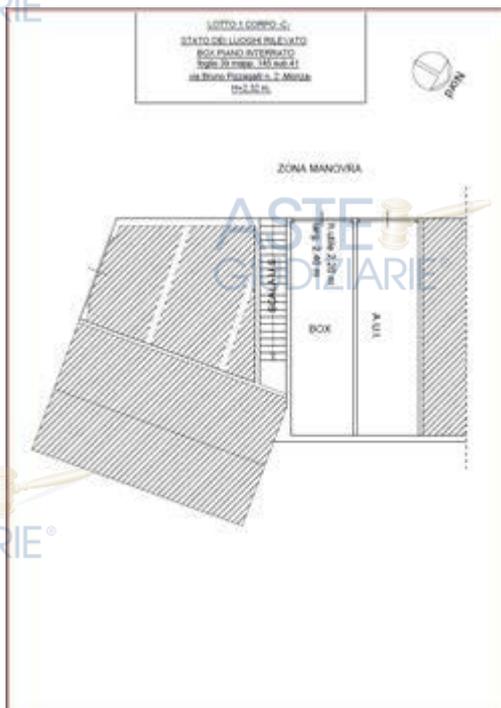


Stato Autorizzato box sub.42



Stato di Fatto sub.40



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di Fatto sub.41

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di Fatto sub.42

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONZA VIA BRUNO PIZZAGALLI 2, QUARTIERE TRIANTE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **137,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala edificio A, ha un'altezza interna di 3.00 m..

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 1.319,55 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto

Coerenze: Nord altra unità immobiliare e parti comuni, Est altra unità immobiliare e cortile comune, Sud cortile comune, Ovest Cortile comune
nelle visure catastali l'abitazione viene indicata al piano Terra, nella scheda primo piano. Si ritiene più esatta l'indicazione al primo piano.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

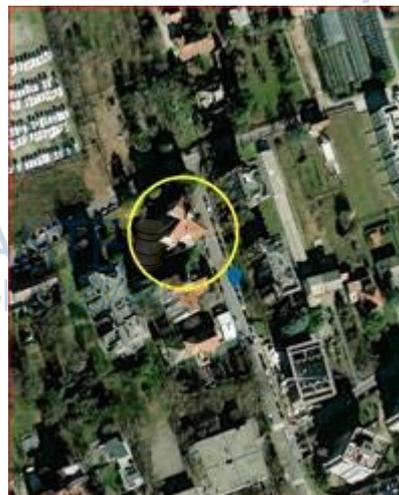


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Lissone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo.



Contesto Urbano



Vista Aerea



Ingresso dalla via Pizzagalli n.2



Mappa



ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso su soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera con accesso balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio/Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera Matrimoniale

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Abitazione	133,00	x	100 %	=	133,00
balcone cucina/bagno	6,00	x	30 %	=	1,80
balcone camera/soggiorno	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	147,00				137,20

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno/lavanderia con accesso al balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno zona notte



Balcone accesso dalla cucina e bagno/lavanderia

ASTE
GIUDIZIARIE®

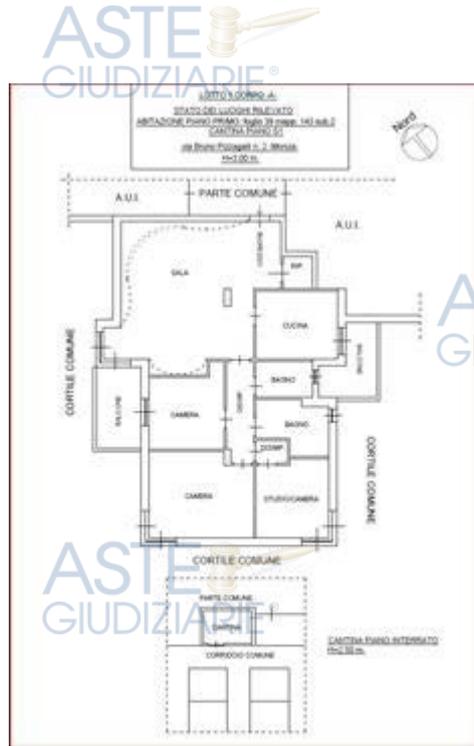
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone accesso dalla camera e soggiorno



Stato Rilevato

ACCESSORI:

cantina. Cantina Accessorio indiretto altezza 2.50m. Coerenze Nord parti comuni, Est parti comuni, Sud e Ovest corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	4,00				1,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: Centro Servizi Immobiliari

Descrizione: Quadrilocale al 6° piano con ascensore-doppio balcone e cantine

Indirizzo: via Venezia Tridentina 2. Quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 315.000,00 pari a 2.441,86 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: L'Arte di Abitare servizi immobiliari

Descrizione: Quadrilocale al 2° piano con ascensore-doppio balcone e cantina

Indirizzo: via Venezia Tridentina n.2. Quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prezzo: 345.000,00 pari a 2.555,56 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: Studio Monza Re Immobiliare

Descrizione: Trilocale al 1° piano con ascensore-doppio balcone e cantina

Indirizzo: via Val Imagna n.3. Quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 2.857,14 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: ONE REAL ESTATE

Descrizione: Quadrilocale al piano rialzato-giardino ad uso esclusivo e cantina

Indirizzo: via Bruno Pizzagalli n.3. Quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 378.000,00 pari a 2.520,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: IL METROQUADRO servizi immobiliari

Descrizione: Quadrilocale al piano 6° con ascensore-balconi e cantina

Indirizzo: via Felice Cavallotti n.86. Quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 410.000,00 pari a 2.594,94 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate Monza (1° semestre 2024) (10/03/2025)

Domanda: media

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 mesi

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.700,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

INDICAZIONI GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Trattasi di una abitazione al primo piano inserita in un complesso residenziale ultimato nel 1974, costituito da n.9 piani di cui n.8 fuori terra e un piano interrato ad uso autorimessa.





L'edificio è munito di ascensore.

Il comune nel quale è ubicato il compendio immobiliare è Monza, l'immobile ha accesso pedonale e carraio dalla via Bruno Pizzagalli.

L'abitazione ha ingresso pedonale dal civico n.2 ed è inserito nell'edificio A.

Il compendio immobiliare è stato interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.419 del 18/12/1973 –costruzione di n.2 –Costruzione di Edifici residenziali con autorimessa sottostante e area esterna.
- Licenza Edilizia n. 284 del 26/09/1974 variante alla licenza Edilizia n° 419/73
- Licenza Edilizia n. 261 del 22/09/1975
- Licenza di Occupazione n. 141 del 10/02/1976
- Permesso di costruire in Sanatoria del 17/11/2021 n. 142RICH/2021 di protocollo, diffornità alla licenza edilizia n. 419/73 – 284/74 – 261/75 in VIA BRUNO PIZZAGALLI n.2

1. Modifiche ai percorsi comuni esterni ed alle aree a verde, modifica all'accesso pedonale prospiciente la via Pizzagalli
2. modifica alle parti comuni al piano seminterrato con realizzazione di locali contatori e ampliamento degli atrii di ingresso dei due edifici
3. realizzazione intercapedini
4. modifiche interne e di prospetto dell'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano seminterrato (edificio B)
5. modifiche interne e di prospetto della sala riunioni posta al piano seminterrato (edificio A)
6. modifiche al posizionamento di quattro autorimesse al piano interrato con modifiche alle relative rampe carraie di accesso allo stesso.

La Sanatoria ha interessato le parti comuni, non le unità oggetto della procedura esecutiva.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile si sviluppa in n. 9 piani, di cui n. 8 fuori terra e un piano seminterrato ad uso cantine/ripostigli e un piano interrato con destinazione autorimessa.

L'abitazione è al piano primo

L'abitazione con annessa cantina sono individuati al catasto urbano del comune di Monza mediante i seguenti dati:

- 1/1 Piena Proprietà su Abitazione categoria A/2 Classe 4 vami 7 sito nel Comune di Monza Via Bruno Pizzagalli 2 al Foglio 39 Particella 143 Sub. 2, piano 1°-S1

Stato Autorizzato

Abitazione Piano Rialzato e Accessori al Piano Seminterrato:

La dislocazione dei vani dell'abitazione ricalca il modello in uso negli anni 70, una netta divisione fra la zona giorno e la zona notte.

Zona Giorno:

- Ampia zona ingresso come vano chiuso, da cui mediante porte si accede al soggiorno e a ripostiglio.
- Soggiorno con finestra e porta finestra ad angolo, da cui si accede a balcone
- Cucina abitabile con porta finestra sfociante su balcone
- Disimpegno/corridoio, vano chiuso, da cui mediante porte si ha accesso a tutte le altre stanze



Zona Notte:

- Camera 1 da letto con porta/finestra sfociante su balcone
- Camera 2 da letto con finestra
- Camera 3 da letto con finestra
- Bagno/lavanderia con porta/finestra sfociante su balcone
- Bagno con finestra

Stato Rilevato

Abitazione Piano Rialzato e Accessori al Piano Seminterrato:

La dislocazione dei vani dell'abitazione ricalca il modello in uso negli anni 70, una netta divisione fra la zona giorno e la zona notte.

Zona Giorno:

- Ampia zona ingresso aperta si accede al soggiorno e ripostiglio.
- Soggiorno con inserti in muratura con sviluppo curvilineo per la creazione di spessore al fine di ricavare delle nicchie, finestra e porta finestra ad angolo da cui si accede al balcone
- Cucina abitabile con porta finestra sfociante su balcone

Zona Notte:

- Disimpegno/corridoio, vano chiuso, da cui mediante porte si ha accesso alle camere e bagni
- Camera 1 da letto con porta/finestra sfociante su balcone
- Camera 2 da letto con finestra
- Camera 3 da letto con finestra
- Bagno/lavanderia con porta/finestra sfociante su balcone
- Bagno con finestra, presenti doccia e vasca

Regolarizzazione difformità

Per la regolarizzazione dei beni in esecuzione si dovrà presentare una Pratica Edilizia "CILA in Sanatoria", e aggiornamento catastale, quest'ultimo risulta aggiornato allo stato di fatto, tranne per la rappresentazione grafica del disimpegno non più esistente.

In fase di preparazione della CILA, bisogna approfondire e delimitare con linea tratteggiata la zona ingresso funzionale alla determinazione della superficie utile e alla verifica dei rapporti aeroilluminanti.

La regolarizzazione dovrà prevedere:

1. La demolizione dei tavolati nella zona ingresso e disimpegno zona giorno
2. Creazione di pareti curvilinee per inserimento di nicchie
3. Demolizione e costruzione per spostamento tavolato con riduzione della camera adiacente al soggiorno e relativo aumento della sup. del soggiorno
4. Creazione di disimpegno dedicato esclusivamente all'accesso alla camera, con riduzione della superficie di bagno e camera
5. Creazione di abbassamento zona disimpegno

Si dovrà effettuare Regolarizzazione catastale con DOCFA, che in base circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016, nelle denunce di variazione catastale, con decorrenza dal 1° luglio 2020 trova la sua definitiva applicazione.



Al suo interno viene definito che *“.. le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti comuni, costituiscano di norma unità immobiliari a sé stanti”*

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

Serramenti esterni in legno con inseriti vetri singoli, le chiusure oscuranti in tapparelle in PVC, di colore

grigio tonalità chiara.

Le porte interne sono in legno a tutta altezza con inserto in vetro opaco.

La porta di ingresso è del tipo blindata.

STRUTTURE

Le murature esterne sono in laterizio con intercapedine e coibente

La facciata esterna intonacata di colore marrone chiaro

Solai interpiano sono del tipo latero cemento.

La copertura del tipo a falde.

PARETI E PLAFONI ABITAZIONE

Le pareti e i plafoni sono intonacate a civile con rasatura a gesso in mediocre stato di manutenzione

IMPIANTO TERMICO E ACS

Impianto ha le seguenti caratteristiche:

Impianto Riscaldamento centralizzato.

La Caldaia Centralizzata è destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria

Il combustibile utilizzato è il gas-Metano

Terminali radiatori a parete in ghisa.

Non sono stati messi nella disponibilità del CTU le Dichiarazioni di conformità.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti soggiorno in marmo con tessere a composizione di linee curve chiare

Pavimenti e rivestimenti cucina ripostiglio, bagni e una camera sono in ceramica.

Pavimento in parquet nelle restanti camere

Balconi e parapetto interno in gres

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia con quadro generale all'ingresso con le seguenti linee:

1. Interruttore generale
2. Linea Luce
3. Linea Forza Motrice

L'abitazione in fase di sopralluogo risulta priva di corrente elettrica.

Non è stato possibile verificare la dichiarazione di conformità in quanto la documentazione non è stata messa nella disponibilità del CTU.

ALTRE DOTAZIONI

L'immobile è dotato impianto idrico e fognante allacciato alla rete cittadina.



STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stato dei luoghi si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione in relazione sia ai materiali datati, presumibilmente quelli originari alla data di costruzione, ma soprattutto per il fatto che l'abitazione non è abitata da molti anni.

La dotazione impiantistica idro/termo/sanitaria ed impianto elettrico necessita di verifica da parte di impiantista/tecnico abilitato.

L'impianto di riscaldamento, nello specifico il collettore posizionato nel disimpegno, la mandata e il ritorno risulta chiusa dalle valvole, inoltre risulta staccato dai tubi di derivazione che portano l'acqua calda ai caloriferi.

Prima di attivare l'impianto il tecnico abilitato dovrà consultare l'amministratore, per verificare se il distacco è avvenuto per eventuali perdite e comunque dopo il ripristino si dovrà certificare con nuova dichiarazione di conformità.

Quanto indicato influirà sulla determinazione e calcolo del valore dell'immobile.

Effettuata visura al catasto Energetico non risulta APE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	137,20	x	2.300,00	=	315.560,00
Valore superficie accessori:	1,00	x	2.300,00	=	2.300,00
					317.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 317.860,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 317.860,00**

BENI IN MONZA VIA BRUNO PIZZAGALLI 2, QUARTIERE TRIANTE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 23, classe 6, consistenza 23 mq, rendita 204,31 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord altra unità immobiliare, Est cortile sopra locale di pertinenza, Sud sub.41, Ovest zona manovra comune
nell' atto di assegnazione dei box sub.40 e sub.41 del 9 marzo 1983 rep.n. 57529, viene indicato che è annesso un ripostiglio retrostante.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Box sub.40



box



interno box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Lissone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta



tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo.



Contesto Urbano



Vista Aerea



Ingresso dalla via Pizzagalli n.2

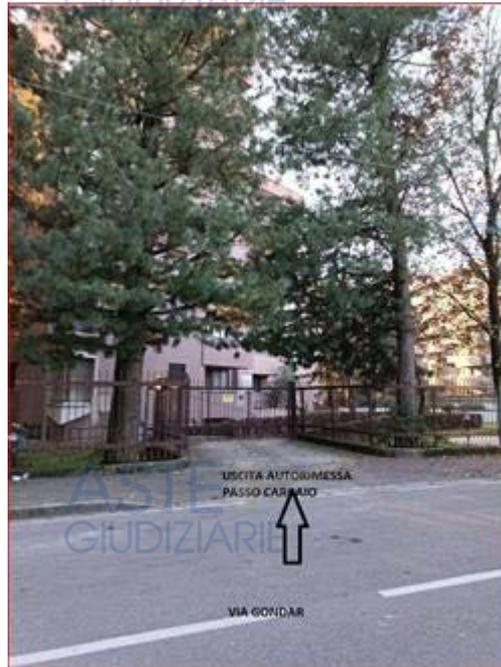


Mappa





Rampa di Ingresso passo carraio Autorimessa



Rampa di Uscita passo carraio Autorimessa

SERVIZI

- ospedale
- campo da tennis
- centro sportivo
- farmacie
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2,5
- superstrada distante 500 mt.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX GRANDE sub.40 -sub.41





Box di grande dimensione, ma non doppio, al piano interrato con rampa di accesso da via Pizzagalli e uscita sulla via Gondar, dotati di autorizzazione comunale di passo carraio.

Basculante con apertura manuale con dimensioni nette h=2.20 m. L.=2.40m.

Box pavimentato.

Dati Catastali attualmente censiti:

- autorimessa sita nel Comune di Monza Via Pizzagalli n. 2, Foglio 39 Particella 145 Sub. 40, cat. C/6 classe 6 consistenza 23 mq piano S1
- autorimessa sita nel Comune di Monza Via Pizzagalli n. 2, Foglio 39 Particella 145 Sub. 41, cat. C/6 classe 6 consistenza 20 mq piano S1

nota: la scheda registrata in data 11/06/1976 al n.31285 è rappresentativa sia del box sub.40 che del box sub.41 con graficamente indicato un ampio locale di pertinenza dei suddetti box, accessibile mediante porta.

- Superficie rilevata lorda dei 2 Boxes mq. 24
- Vano unico
- altezza netta interna 2.32 m. (il pavimento +3 cm ne ha ridotto l'altezza netta da 2.35 a 2.32 m.)
- Scala di Uscita di Sicurezza collega il garage all'area soprastante cortile comune

Nota informativa: Nell'atto di assegnazione dei beni da parte della Cooperativa alla esecutata, si assegnava al punto b) due vani contigui ad uso autorimessa private al piano interrato, contraddistinti con i numeri 17 e 18 nelle planimetrie catastali, con annesso ripostiglio retrostante i vani stessi, il tutto denunciato al N.C.E.U, con giusta scheda registrata in data 11/06/1976 al n.31285.

Lo stato autorizzato messo nella disponibilità del CTU dall'ufficio tecnico di Monza, nello specifico il piano interrato autorimesse, non ha riscontro del vano di pertinenza dei box.

Nello stato rilevato, le pareti dove catastalmente sono indicate le porte, attualmente si intuisce un evidente intervento di nuova costruzione che ne ha comportato la chiusura dell'accessibilità.

Il CTU in fase di accesso, ha prontamente informato il custode giudiziario e giudice.

La pertinenza descritta nell'atto, graficamente rappresentata nella scheda catastale di impianto, non rilevata nell'autorizzazione edilizia non si è potuta visionare, pertanto non è valorizzata.

Il Perito non assume nessuna responsabilità in relazione allo stato del locale retrostante, in quanto non visionato e non accessibile.

Individuata la titolarità, appurata l'esistenza del locale mediante demolizione della chiusura delle porte, come indicato nella scheda catastale, si dovrà eseguire sanatoria Edilizia mediante SCIA in Sanatoria.

La SCIA in sanatoria presentata in contraddittorio con i tecnici del comune di Monza, mediante incarico ad un professionista (tecnico rilevatore).

STATO DI CONSERVAZIONE DEI BOXES

Lo stato conservativo dei boxes è mediocre.

Le basculanti non sono apribili agevolmente.

L'impianto elettrico va verificato da tecnico impiantista abilitato.

Ci sono dei distacchi di vernice e macchie diffuse di efflorescenze saline da approfondire con amministratore, per determinare se si tratti di infiltrazioni pregresse o attive.

Il box sub.41 presenta delle lesioni nel solaio in soletta piena di calcestruzzo armato, anche questo



aspetto va approfondito con amministratore.

Quanto indicato influirà sulla determinazione e calcolo del valore degli immobili.

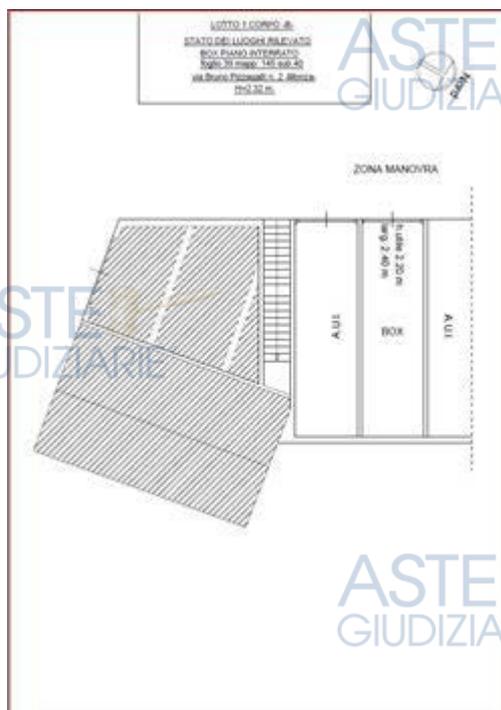


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Grande	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



Stato Rilevato



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: 10/03/2025

Fonte di informazione: STUDIO GOTTARDO

Descrizione: Box





Indirizzo: via Carlo Meda- quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: EDILPROPOSTE n

Descrizione: Box

Indirizzo: viale Lombardia- quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.800,00 pari a 1.075,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: LA LOMBARDA Immobili & Aziende

Descrizione: Box

Indirizzo: via Pizzagalli- quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate Monza (1° semestre 2024) (10/03/2025)

Domanda: buona

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 1.000,00 = 24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.000,00

BENI IN MONZA VIA BRUNO PIZZAGALLI 2, QUARTIERE TRIANTE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord sub.40, Est cortile sopra locale di pertinenza, Sud scala comune, Ovest zona manovra comune
nell' atto di assegnazione dei box sub.40 e sub.41 del 9 marzo 1983 rep.n. 57529, viene indicato che è annesso un ripostiglio retrostante.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Box sub.41



box

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

interno box

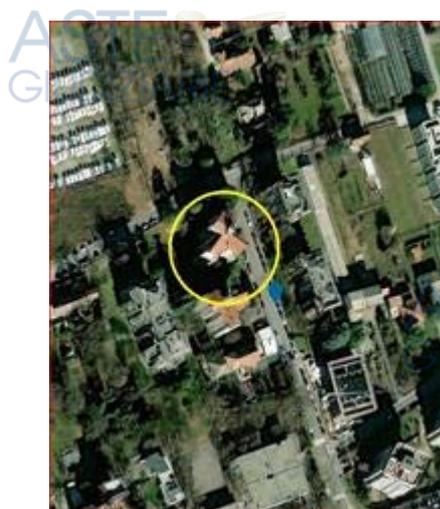
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Lissone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Contesto Urbano



Vista Aerea

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



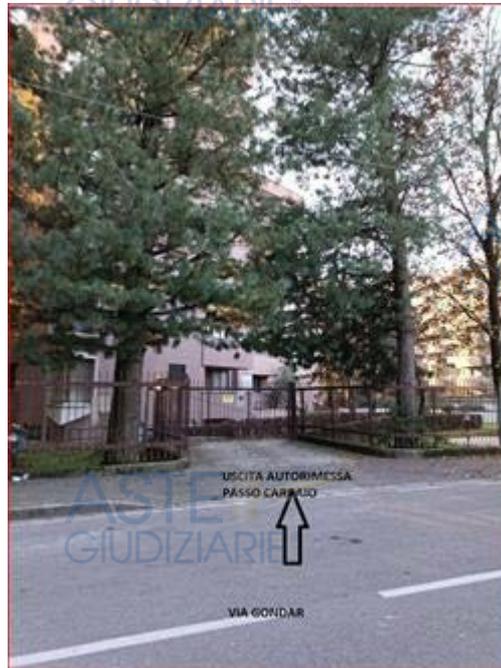
Ingresso dalla via Pizzagalli n.2



Mappa



Rampa di Ingresso passo carraio Autorimessa



Rampa di Uscita passo carraio Autorimessa



SERVIZI

- ospedale
- campo da tennis
- centro sportivo
- farmacie
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2,5



al di sopra della media

nella media





superstrada distante 500 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX GRANDE sub.40 –sub.41

Box di grande dimensione, ma non doppio, al piano interrato con rampa di accesso da via Pizzagalli e uscita sulla via Gondar, dotati di autorizzazione comunale di passo carraio.

Basculante con apertura manuale con dimensioni nette h=2.20 m. L.=2.40m.

Box pavimentato.

Dati Catastali attualmente censiti:

autorimessa sita nel Comune di Monza Via Pizzagalli n. 2, Foglio 39 Particella 145 Sub. 40, cat. C/6 classe 6 consistenza 23 mq piano S1

autorimessa sita nel Comune di Monza Via Pizzagalli n. 2, Foglio 39 Particella 145 Sub. 41, cat. C/6 classe 6 consistenza 20 mq piano S1

nota: la scheda registrata in data 11/06/1976 al n.31285 è rappresentativa sia del box sub.40 che del box sub.41 con graficamente indicato un ampio locale di pertinenza dei suddetti box, accessibile mediante porta.

Superficie rilevata lorda dei 2 Boxes mq. 24

Vano unico

altezza netta interna 2.32 m. (il pavimento +3 cm ne ha ridotto l'altezza netta da 2.35 a 2.32 m.)

Scala di Uscita di Sicurezza collega il garage all'area soprastante cortile comune

Nota informativa: Nell'atto di assegnazione dei beni da parte della Cooperativa alla esecutata, si assegnava al punto b) due vani contigui ad uso autorimessa private al piano interrato, contraddistinti con i numeri 17 e 18 nelle planimetrie catastali, con annesso ripostiglio retrostante i vani stessi, il tutto denunciato al N.C.E.U, con giusta scheda registrata in data 11/06/1976 al n.31285.

Lo stato autorizzato messo nella disponibilità del CTU dall'ufficio tecnico di Monza, nello specifico il piano interrato autorimesse, non ha riscontro del vano di pertinenza dei box.

Nello stato rilevato, le pareti dove catastalmente sono indicate le porte, attualmente si intuisce un evidente intervento di nuova costruzione che ne ha comportato la chiusura dell'accessibilità.

Il CTU in fase di accesso, ha prontamente informato il custode giudiziario e giudice.

La pertinenza descritta nell'atto, graficamente rappresentata nella scheda catastale di impianto, non rilevata nell'autorizzazione edilizia non si è potuta visionare, pertanto non verrà valorizzata.

Il Perito non assume nessuna responsabilità in relazione allo stato del locale retrostante, in quanto non visionato e non accessibile.

Individuata la titolarità, appurata l'esistenza del locale demolizione della chiusura delle porte, come indicato nella scheda catastale, si dovrà eseguire sanatoria Edilizia mediante SCIA in Sanatoria.

La SCIA in sanatoria presentata in contraddittorio con i tecnici del comune di Monza, mediante incarico ad un professionista (tecnico rilevatore).



STATO DI CONSERVAZIONE DEI BOXES

Lo stato conservativo dei boxes è mediocre.

Le basculanti non sono apribili agevolmente.

L'impianto elettrico va verificato da tecnico impiantista abilitato.

Ci sono dei distacchi di vernice e macchie diffuse di efflorescenze saline da approfondire con amministratore, per determinare se si tratti di infiltrazioni pregresse o attive.

Il box sub.41 presenta delle lesioni nel solaio in soletta piena di calcestruzzo armato, anche questo aspetto va approfondito con amministratore.

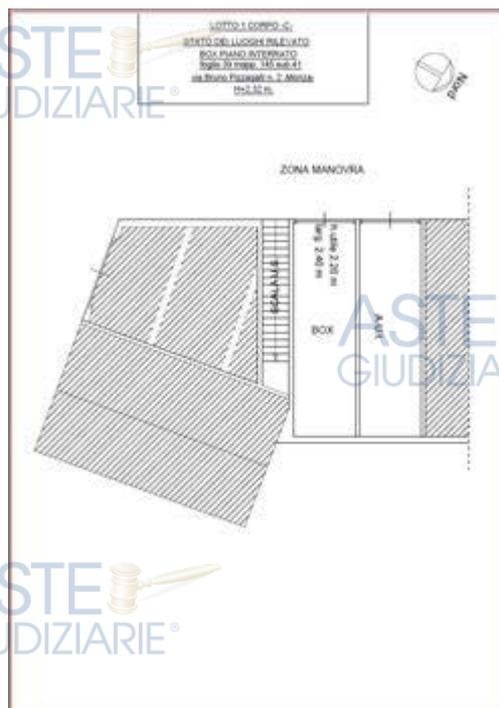
Quanto indicato influirà sulla determinazione e calcolo del valore degli immobili.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Grande	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



Stato Rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: Filippo Cantelmo

Pagina 36 di 45



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
 Fonte di informazione: STUDIO GOTTARDO
 Descrizione: Box
 Indirizzo: via Carlo Meda- quartiere Triante
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
 Fonte di informazione: EDILPROPOSTE n
 Descrizione: Box
 Indirizzo: viale Lombardia- quartiere Triante
 Superfici principali e secondarie: 24
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.800,00 pari a 1.075,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 10/03/2025
 Fonte di informazione: LA LOMBARDA Immobili & Aziende
 Descrizione: Box
 Indirizzo: via Pizzagalli- quartiere Triante
 Superfici principali e secondarie: 24
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 36.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate Monza (1° semestre 2024) (10/03/2025)
 Domanda: buona
 Offerta: buona
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi
 Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 1.700,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 1.000,00 = 24.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.000,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 24.000,00

BENI IN MONZA VIA BRUNO PIZZAGALLI 2, QUARTIERE TRIANTE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO D

box doppio a MONZA via Bruno Pizzagalli 2, quartiere Triante, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

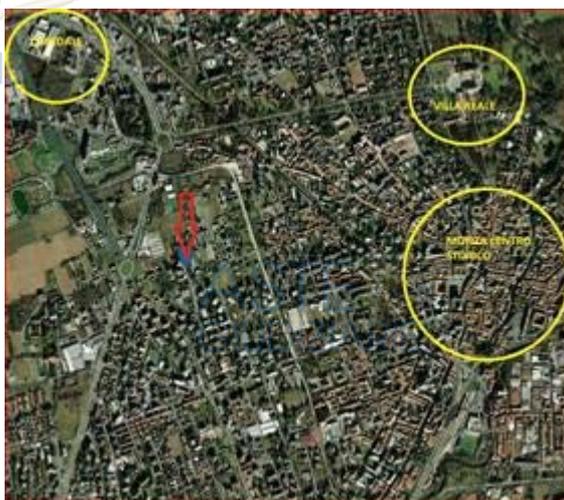
Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: Via Bruno Pizzagalli n. 2 Monza, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto
Coerenze: Nord scala comune, Est altra unità immobiliare, Sud e Ovest zona manovra comune

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cinisello Balsamo, Sesto San Giovanni, Lissone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Ospedale San Gerardo, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza- villa Reale- Autodromo.



Contesto Urbano



Vista Aerea



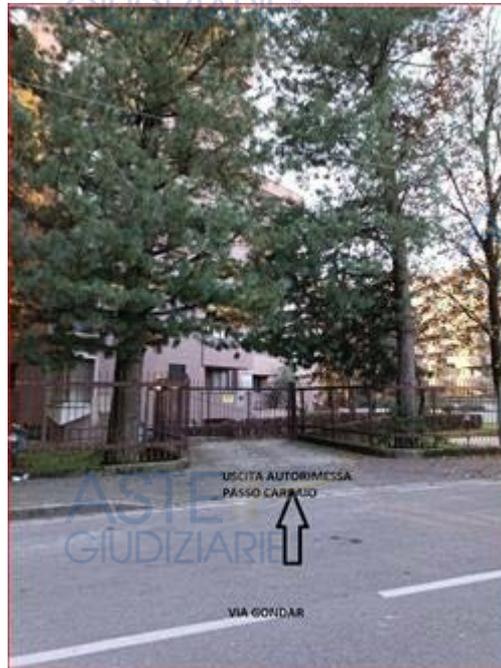
Ingresso dalla via Pizzagalli n.2



Mappa



Rampa di Ingresso passo carraio Autorimessa



Rampa di Uscita passo carraio Autorimessa



SERVIZI

- ospedale
- campo da tennis
- centro sportivo
- farmacie
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2,5



al di sopra della media

nella media





superstrada distante 500 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

INDICAZIONI GENERALI STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX DOPPIO sub.42

Box al piano interrato con rampa di accesso da via Pizzagalli e uscita sulla via Gondar, dotati di autorizzazione comunale di passo carraio.

Basculante con apertura manuale con dimensioni nette h=2.20 m. L.=2.85m.

Box pavimentato.

Dati Catastali attualmente censiti:

- autorimessa sita nel Comune di Monza Via Pizzagalli n. 2, Foglio 39 Particella 145 Sub. 42, cat. C/6 classe 6 consistenza catastale 21 mq piano S1
- Superficie lorda rilevata del Box mq. 34
- Vano unico
- altezza netta interna 2.32 m. (il pavimento +3 cm ne ha ridotto l'altezza netta da 2.35 a 2.32 m.)
- Scala di Uscita di Sicurezza collega il garage all'area soprastante cortile comune

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BOX

Lo stato conservativo del box è scarso.

La basculante non è apribile agevolmente.

L'impianto elettrico va verificato da tecnico impiantista abilitato.

Ci sono dei distacchi di vernice e macchie diffuse di efflorescenze saline da approfondire con amministratore, per determinare se si tratti di infiltrazioni pregresse o attive.

Il box sub.42 ha un'altezza utile di 2.32 m, ma ha delle travi sottosporgenti che ne limitano l'altezza a 1.82 m per il ricovero dell'autovetture.

In media, l'altezza dei SUV varia da circa 155 a 192 cm, l'altezza del box dovuta alle citate travi risulta limitante.

Quanto indicato influirà in modo determinante sulla valutazione dell'immobile.

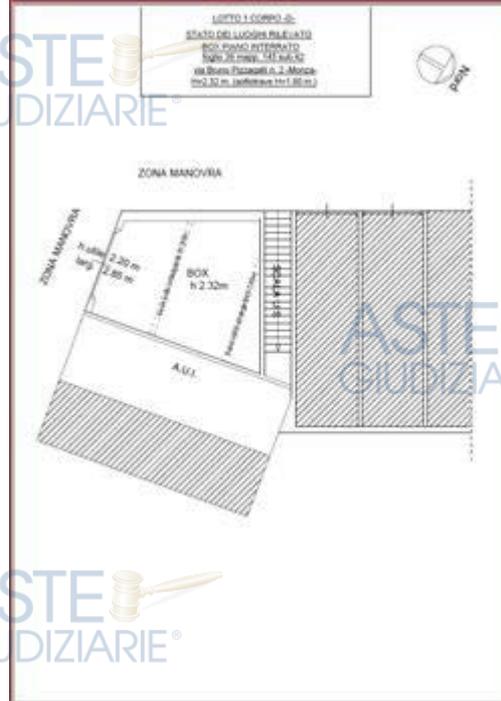
CONSISTENZA:

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Grande	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



Stato Rilevato

VALUTAZIONE:ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: STUDIO GOTTARDO

Descrizione: Box

Indirizzo: via Carlo Meda- quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: EDILPROPOSTE n

Descrizione: Box

Indirizzo: viale Lombardia- quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.800,00 pari a 1.075,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: LA LOMBARDA Immobili & Aziende

Descrizione: Box

Indirizzo: via Pizzagalli- quartiere Triante

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate Monza (1° semestre 2024) (10/03/2025)

Domanda: buona

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 850,00 = 28.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 28.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione).

La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti.

Le consistenze commerciali sono state desunte dalla valutazione delle visure, planimetrie catastali se coerenti con lo stato dei luoghi.

Inoltre si è effettuato rilievo metrico di verifica.

Si è valutato l'immobile con il metodo comparativo, che si basa sul confronto fra il bene esecutato e



altri beni comparabili, recentemente compravenduti o offerti sullo stesso mercato.

Sono stati applicati dei correttivi di valutazione applicando opportuni coefficienti di riduzione in base alla destinazione.

Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene.

ABITAZIONE e CANTINA:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024 che attribuiscono a edifici posti nel comune di Monza in zona con tipologia abitativa un valore compreso fra €. 1.900,00 ed €.2.700,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su immobili ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €.2.441,86 a un massimo di €.2.594,93 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore al mq. pari ad **€. 2.300,00**

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

BOXES SUB.40-41-42:

Basandoci sugli indici rilevati dai listini della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024 che attribuiscono ad autorimesse poste nel comune di Monza in zona con tipologia di parcheggi un valore compreso fra €. 850,00 ed €. 1.700,00.

Inoltre è stata eseguita accurata indagine di mercato condotte su box ubicati nella stessa zona, ad oggi rilevabili da siti o operatori in zona che prevedono un range che va da un minimo di €. 1.075,00 a un massimo di €. 1.500,00 per sup. lorda.

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative delle unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore a corpo per i box ai sub.40 e sub.41 al mq. pari ad **€.1.000,00**

Analizzando con attenzione singolarmente le caratteristiche edilizie e conservative dell'unità, si ritiene di attribuire all'immobile oggetto della presente stima un valore a corpo per i box ai sub.42 al mq. pari ad **€. 850,00**

Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi di mercato Listino CAAM, Rilevazione



prezzi agenzia del territorio O.M.I.



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	137,20	1,00	317.860,00	317.860,00
B	box singolo	24,00	0,00	24.000,00	24.000,00
C	box singolo	24,00	0,00	24.000,00	24.000,00
D	box doppio	34,00	0,00	28.900,00	28.900,00
				394.760,00 €	394.760,00 €

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

€. 3.550,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 391.210,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 391.210,00**

data 13/03/2025



il tecnico incaricato





Filippo Cantelmo

