



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

dott. Marco Retazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

ing. Norberto Riva

CF:RVINBR55M15I625K

con studio in SEREGNO (MB) VIA Resegone 16

telefono: 3480653855

email: norberto55.riva@gmail.com

PEC: riva.norberto@ingpec.eu

tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 1 di 20



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CARATE BRIANZA via Grandi 1, della superficie commerciale di **94,77** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano rialzato di una palazzina residenziale di 2 piano fuori terra, oltre il seminterrato adibito a cantine e box, composta da 3 appartamenti per piano. Stato di manutenzione buono. Il complesso immobiliare residenziale consta di n. 2 palazzine residenziali di medesime dimensioni e caratteristiche con unico accesso carraio e aree comuni pavimentate ed a giardino. Impianto termico autonomo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 288 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: via Grandi 35 Carate Brianza (MB), piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: a nord vano scala condominiale e altra u.i. e area comune, ad est area comune, a sud area comune, ad ovest altra u.i. e vano scala condominiale
superficie catastale 102 mq (97 mq escluse aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

B box singolo a CARATE BRIANZA via Grandi 1, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

BOX al piano seminterrato della palazzina di cui al corpo a) con accesso da area a cielo libero. Pavimentazione interna in gres antigelivo, serranda metallica, illuminazione interna. Stato di manutenzione buono.

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

- foglio 7 particella 288 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: via Grandi 35 Carate Brianza (MB), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione del 21/10/1980 in atti dal 19/01/1999 FIN 98-99 n. 78297.1/1980

Coerenze: a nord altra unit e area comune, ad est area comune, a sud area comune, ad ovest altra u.i.
superficie catastale 20 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,77 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.190,00
Data di conclusione della relazione:	27/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/01/2025 a firma di U.G. Trib. Monza ai nn. 124 di repertorio, trascritta il 29/01/2025 a Milano 2 ai nn. 10368/7087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto esecutivo o cautelare- decreto di sequestro conservativo , stipulata il 13/02/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1288 di repertorio, trascritta il 21/02/2020 a Milano 2 ai nn. 22037/13048, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro conservativo

atto esecutivo o cautelare- decreto di sequestro conservativo , stipulata il 14/02/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3863 di repertorio, trascritta il 15/03/2022 a Milano 2 ai nn. 33807/22857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto



di sequestro conservativo.

Annotazione n. 6864 del 17/05/2024 - sentenza di condanna esecutiva - trascritta ai nn. RG 10368 ed RP 7087 in forza di atto Tribunale di Monza rep. n. 124 del 15/01/2025



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:

Aggiornamenti spese condominiali, pur richiesto e sollecitato all'amministratore condominiale, non è pervenuto.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/12/1987 a firma di notaio Piccaluga Francesco ai nn. 84133/4500 di repertorio, trascritto il 13/01/1988 a Milano 2 ai nn. 3902/3136



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 58/77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI PALAZZINE RESIDENZIALI, presentata il 05/04/1977 con il n. 4427 di protocollo, rilasciata il 30/11/1978 con il n. 7074 di protocollo, agibilità del 02/10/1981.

CONCESSIONE IN VARIANTE RILASCIATA A EDILNUOVA SNC DI SALOMON FRANCO & C IN DATA 20/09/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA





Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole differenze delle quote interne di alcuni locali dell'ordine di 5-10 cm; la disposizione dei tavolati corrisponde a quella ai titoli rilasciati; analogamente per le dimensioni dei balconi; manca la porta di accesso al corridoio della zona notte; la porta di ingresso alla cucina dal soggiorno non è stata realizzata (normativa di riferimento: CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00
- spese tecniche: € 1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GIORNI.

La larghezza del balcone del soggiorno è pari a 1,90 m



APPARTAMENTO



BOX



CANTINA



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la apertura per la porta di accesso diretto dal soggiorno alla cucina non è stata realizzata . (normativa di riferimento: planimetria catastale depositata in N.C.E.U.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali : € 140,00

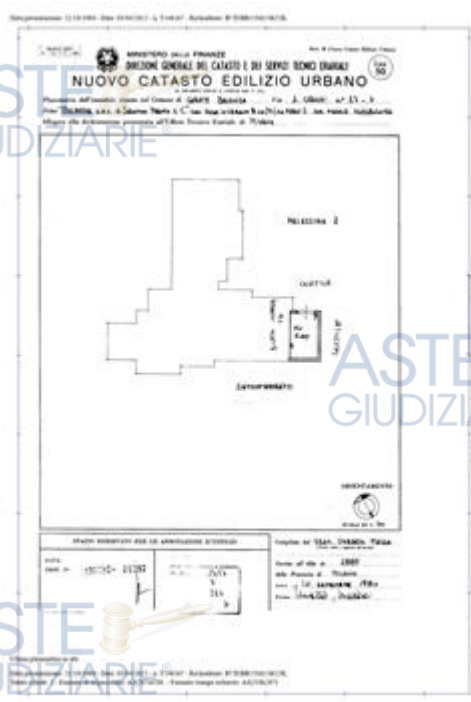




- spese tecniche: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il civico catastale indicato in visura è 35, il civico in luogo è 1; per l'aggiornamento è necessaria una semplice comunicazione di rettifica al N. C.E. U.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CARATE BRIANZA VIA GRANDI 1



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARATE BRIANZA via Grandi 1, della superficie commerciale di **94,77 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano rialzato di una palazzina residenziale di 2 piano fuori terra, oltre il seminterrato adibito a cantine e box, composta da 3 appartamenti per piano. Stato di manutenzione buono. Il complesso immobiliare residenziale consta di n. 2 palazzine residenziali di medesime dimensioni e caratteristiche con unico accesso carraio e aree comuni pavimentate ed a giardino. Impianto termico autonomo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 288 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: via Grandi 35 Carate Brianza (MB), piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: a nord vano scala condominiale e altra u.i. e area comune, ad est area comune, a sud area comune, ad ovest altra u.i. e vano scala condominiale
superficie catastale 102 mq (97 mq escluse aree scoperte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

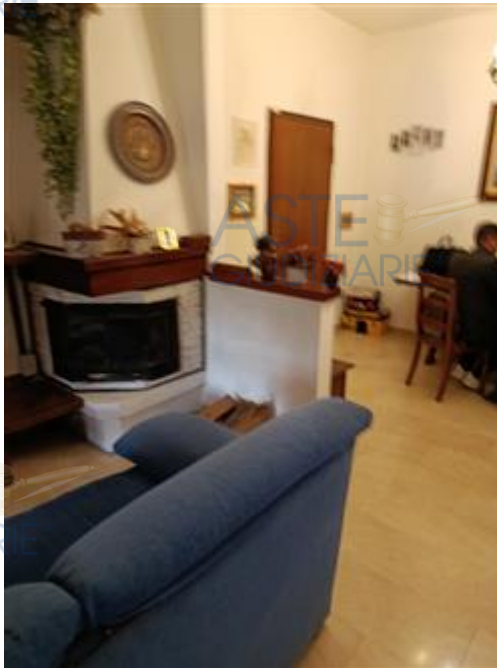


ingresso al vano scala condominiale



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina



servizio igienico 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Verano Brianza, Giussano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 8 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

re
ore

nella media
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 nella media
 nella media
 nella media
 nella media
 nella media

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



superstrada distante 0,9 km
autobus distante 0,4km



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano rialzato della palazzina fronte strada, composto da ampio soggiorno con accesso al balcone, disimpegno notte, due camere con accesso al balcone, cucina con accesso al balcone, due bagni, cantina al seminterrato. Impianto termico autonomo, caloriferi in alluminio, serramenti in legno con doppio vetro, persiane. Stato di manutenzione buono.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile realizzato in metalico con apertura automatizzata
cancello: pedonale ad anta realizzato in metalico con apertura tradizionale ad anta
infissi esterni: ante realizzati in legno con doppio vetro. alcuni necessitano di manutenzione ordinaria
infissi interni: ante realizzati in legno
manto di copertura: realizzato in tegole con coibentazione in non accertabile
pavimentazione esterna: realizzata in autobloccanti nel cortile comune nelle zone di accesso ai boxes
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle ceramica. zona giorno, cucina e bagni
pavimentazione interna: realizzata in parquet. camere e disimpegno notte; piastrelle gres nella cantina
scaie: interne con rivestimento in gradini e pianerottoli in granito
pavimentazione esterna: realizzata in gres antigelivo. balconi e box

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione
gas: tradizionale con alimentazione a rete pubblica
conformità: conforme alle norme vigenti al periodo di costruzione
fognatura: tradizionale la rete di smaltimento è realizzata in rete comunale e acque scure con

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★





recapito in fognatura pubblica conformità:
conforme alle norme vigenti al periodo di
costruzione

termico: autonomo con alimentazione in gas di
rete pubblica i diffusori sono in termosifoni in
alluminio conformità: conforme alle norme vigenti
al periodo di installazione. Camino nel soggiorno

Delle Strutture:

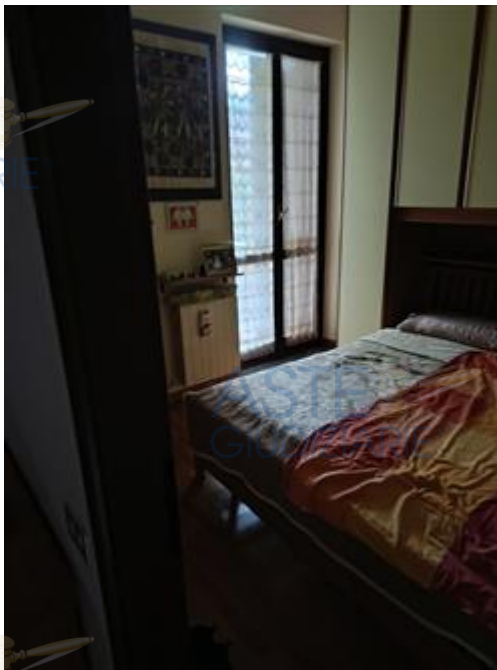
balconi: costruiti in conglomerato cementizio
armato con strutture orizzontali in laterocemento



nella media ★★★★★★



nella media ★★★★★★



camera 1



disimpegno zona notte



camera 2



servizio igienico 2



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 11 di 20





balcone soggiorno



cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	25,51	x	100 %	=	25,51
disimpegno notte	3,84	x	100 %	=	3,84
bagno 1	4,60	x	100 %	=	4,60
bagno 2	5,48	x	100 %	=	5,48
cucina	9,00	x	100 %	=	9,00
camera 1	9,84	x	100 %	=	9,84
camera 2	13,95	x	100 %	=	13,95
muri perimetrali e tavola	14,97	x	100 %	=	14,97
balconi	20,50	x	30 %	=	6,15
cantina	5,70	x	25 %	=	1,43
Totale:	113,39				94,77

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria box

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

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: 23/09/2025

Fonte di informazione: portale immobiliare

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Corteselle 18

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 154.000,00 pari a 1.711,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita



Fonte di informazione: portale immobiliare

Descrizione: appartamento 3 locali

Indirizzo: via Sciesa

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.991,15 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30%, le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,76	x	1.750,00	=	165.830,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 165.830,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 165.830,00
---	----------------------



BENI IN CARATE BRIANZA VIA GRANDI 1

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a CARATE BRIANZA via Grandi 1, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

BOX al piano seminterrato della palazzina di cui al corpo a) con accesso da area a cielo libero. Pavimentazione interna in gres antigelivo, serranda metallica, illuminazione interna. Stato di manutenzione buono.

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

- foglio 7 particella 288 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: via Grandi 35 Carate Brianza (MB), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione del 21/10/1980 in atti dal 19/01/1999 FIN 98-99 n. 78297.1/1980
- Coerenze: a nord altra unit e area comune, ad est area comune, a sud area comune, ad ovest altra u.i.
superficie catastale 20 mq

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Verano Brianza, Giussano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso pedonale e carrabile via Grandi 1 Carate Brianza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

campo da tennis
centro sportivo
spazi verde
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
ospedale

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 0,9 km
autobus distante 0,4km

nella media

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

nella media



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 16 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

BOX al piano seminterrato dell'edificio di cui al corpo a) con accesso da area a cielo con pavimentazione esterna in autobloccanti libero. Pavimentazione interna box in gres antigelivo, serranda metallica, illuminazione interna. Stato di manutenzione buono.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile realizzato in metalico con apertura automatizzata
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle gres antigelivo

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



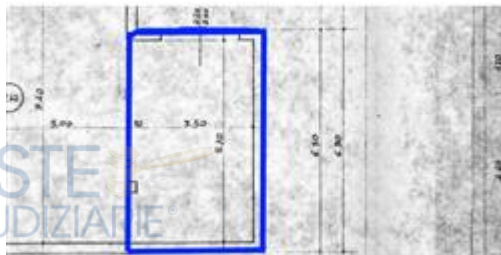
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30% , le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve sostanziale corrispondenza tra superficie catastale e superficie commerciale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 20.000,00

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

€. 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 18 di 20



Per la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si utilizza il metodo comparativo semplice considerando come parametro il mq di (S.E.L.) Superficie Esterna Lorda (di pavimento, simile alla superficie lorda di pavimento S.L.P.); tale superficie viene determinata sommando alla superficie netta interna dei locali, le pareti perimetrali esterne ed i tavolati interni al 100% (fino max 50 cm), le pareti confinanti con altre u.i. o parti comuni al 50% (fino max 25 cm), i balconi 30%, le logge al 35%, le cantine/solai al 25%. Si considerano, oltre allo stato attuale delle vendite immobiliari, posizione, zona, vetustà, esposizione, livello di piano, stato di manutenzione e tipologia materiali costruttivi, dotazioni, servizi offerti dalla zona. Nella fattispecie si evidenzia una lieve differenza tra la superficie commerciale e la superficie catastale.

Le superfici indicate sono da considerarsi meramente funzionali alla individuazione e descrizione dell'unità immobiliare ed alla relativa superficie totale di riferimento ed alla relativa stima che, pur essendo per prassi ottenuta dal prodotto tra detta superficie ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato come "valore a corpo".

Il valore di stima definitivo determinato è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione del 0% applicata; di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche e/o strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di piattaforma SISTER, ufficio del registro di DESIO, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Carate Brianza, osservatori del mercato immobiliare quotazioni Immobiliari O.M.I. come mero riferimento, ed inoltre: portali immobiliari WEB

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,76	0,00	165.830,00	165.830,00
B	box singolo	20,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				185.830,00 €	185.830,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.640,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.190,00**

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: **€. 182.190,00**



data 27/09/2025



il tecnico incaricato
ing. Norberto Riva



tecnico incaricato: ing. Norberto Riva

Pagina 20 di 20

