



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

580/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:

Avv. Lucia Uberti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 580/2023

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

A **appartamento** a MONZA via Luca della Robbia 26, della superficie commerciale di **67,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Monza in via Luca della Robbia 26 in zona periferica rispetto al centro urbano ed inserita in un complesso edilizio ex Istituto Autonomo delle case popolari degli anni 70 costituito da cinque corpi di fabbrica articolati su più livelli e dotati di un'area cortilizia comune aventi accesso carraio e pedonale dalla via Luca della Robbia in corrispondenza del civico 26 ed ulteriore ingresso pedonale mediante pensilina dalla via Poliziano senza numerazione civica.

Nell'immediato contesto è possibile trovare i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui un parco giochi comunale munito di fermata dell'autobus; la zona è caratterizzata da immobili prevalentemente di tipo residenziale-popolare e commerciale con la presenza di alcuni edifici del settore secondario e alcune medie strutture di vendita.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal fronte in fregio a via Poliziano mediante androne condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, locale cucina abitabile con balcone in affaccio alla corte comune, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo vaso bidet e vasca e una camera da letto; l'altezza utile interna è pari a circa 300/306 cm.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno laccate di colore bianco mentre le finestre e porte/finestre sono in alluminio con doppio vetro; sono presenti gli avvolgibili in pvc.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica in colore chiaro mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco ad esclusione del servizio igienico e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario dotato di caldaia a condensazione installata nel locale cucina per la fornitura dell'acqua calda sanitaria; l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con diffusori in alluminio verniciati di colore bianco dotati di contabilizzatori.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 300 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Luca della Robbia 26, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune e altra u.i. di proprietà di Terzi; a est: androne comune e altra u.i. di proprietà di Terzi; a sud: affaccio su cortile comune; a ovest: affaccio su cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:



- foglio 64 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Luca della Robbia 26, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confini del locale ad uso cantina: a nord: altra u.i. di proprietà di Terzi; a est: corridoio comune; a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi; a ovest: cortile comune.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/2014 a firma di dott.ssa Barbara Lombardo ai nn. 841/321 di repertorio, iscritta il 12/12/2014 a Milano 2 ai nn. 112282/19489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 212.706,00 euro.

Importo capitale: 106.352,88 euro.

Durata ipoteca: 25 anni



ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/06/2017 a Milano 2 ai nn. 77679/14149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Monza in data 09.05.2017 rep. n. 2246/17.

Importo ipoteca: 10.000,00 euro.

Importo capitale: 2.528,23 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 30/11/2023 a Milano 2 ai nn. 162363/113723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento notificato in data 27.10.2023 rep. n. 6991

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: **€. 1.706,24**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.202,21**

Millesimi condominiali: **11,914**

Ulteriori avvertenze:

Spese condominiali straordinarie di gestione = 1.906,24 euro - lavori di sostituzione caldaia previsti, ma non approvati.

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui di seguito:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le relative distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive e di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.M22.01.2008 numero 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato).

Né il valutatore né altri soggetti si assumono alcune responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine sono di ragione condominiale ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti.

Con riferimento ai terreni: Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanza tossiche e/o nocive o di eventuale contaminazione dei suoli.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo-tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2014), con atto stipulato il 05/12/2014 a firma di dott.ssa Barbara Lombardo ai nn. 840/320 di repertorio, trascritto il 12/12/2014 a Milano 2 ai nn. 112277/76708

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1991 fino al 06/02/1999), con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Dott. Luigi Augusto Miserocchi ai nn. 46538 di repertorio, trascritto il 15/07/1991 a Milano 2 ai nn. 57772/42880

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 21/06/1991 fino al 18/03/2012), con atto stipulato il 21/06/1991 a firma di Dott. Luigi Augusto Miserocchi ai nn. 46538 di repertorio, trascritto il 15/07/1991 a Milano 2 ai nn. 57772/42880

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/30, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 18/03/2012), registrato il 04/10/2012 a Ufficio del registro di Dpmb Ut Monza ai nn. 1907/9990/14, trascritto il 26/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24271/16064.



In seguito alla redazione del certificato notarile allegato alla presente perizia, risulta depositata e trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** ai numeri 130058/91999 del 04.10.2024.

N.B. con la presente successione, si rettifica la precedente dichiarazione di successione trascritta il 22.08.2007 ai n.ri 134372/71604 per inserimento di nuovo soggetto.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 05/12/2014), registrato il 04/10/2012 a Ufficio del registro di Dpmb Ut Monza ai nn. 1907/9990/14, trascritto il 26/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24271/16064.

In seguito alla redazione del certificato notarile allegato alla presente perizia, risulta depositata e trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** ai numeri 130058/91999 del 04.10.2024.

N.B. con la presente successione, si rettifica la precedente dichiarazione di successione trascritta il 22.08.2007 ai n.ri 134372/71604 per inserimento di nuovo soggetto.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 05/12/2014), registrato il 04/10/2012 a Ufficio del registro di Dpmb Ut Monza ai nn. 1907/9990/14, trascritto il 26/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24271/16064.

In seguito alla redazione del certificato notarile allegato alla presente perizia, risulta depositata e trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** ai numeri 130058/91999 del 04.10.2024.

N.B. con la presente successione, si rettifica la precedente dichiarazione di successione trascritta il 22.08.2007 ai n.ri 134372/71604 per inserimento di nuovo soggetto.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 19/06/2006), registrato il 04/10/2012 a Ufficio del registro di Dpmb Ut Monza ai nn. 1907/9990/14, trascritto il 26/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24271/16064.

In seguito alla redazione del certificato notarile allegato alla presente perizia, risulta depositata e trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** ai numeri 130058/91999 del 04.10.2024.

N.B. con la presente successione, si rettifica la precedente dichiarazione di successione trascritta il 22.08.2007 ai n.ri 134372/71604 per inserimento di nuovo soggetto.

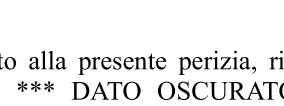


*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 05/12/2014), registrato il 04/10/2012 a Ufficio del registro di Dpmb Ut Monza ai nn. 1907/9990/14, trascritto il 26/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24271/16064.

In seguito alla redazione del certificato notarile allegato alla presente perizia, risulta depositata e trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** ai numeri 130058/91999 del 04.10.2024.

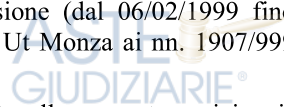
N.B. con la presente successione, si rettifica la precedente dichiarazione di successione trascritta il 22.08.2007 ai n.ri 134372/71604 per inserimento di nuovo soggetto.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 06/02/1999 fino al 05/12/2014), registrato il 04/10/2012 a Ufficio del registro di Dpmb Ut Monza ai nn. 1907/9990/14, trascritto il 26/02/2018 a Milano 2 ai nn. 24271/16064.

In seguito alla redazione del certificato notarile allegato alla presente perizia, risulta depositata e trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** ai numeri 130058/91999 del 04.10.2024.



N.B. con la presente successione, si rettifica la precedente dichiarazione di successione trascritta il 22.08.2007 ai n.ri 134372/71604 per inserimento di nuovo soggetto.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione (dal 19/06/2006 fino al 05/12/2014), registrato il 07/02/2007 a Ufficio del Registro Monza ai nn. 27/65/7, trascritto il 02/09/2008 a Milano 2 ai nn. 120444/72141.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep.n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112278/76709, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi. Si rileva errore di trascrizione nel certificato notarile del nome del de cuius della presente successione indicando la sig.ra *** DATO OSCURATO *** anziché il sig. *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/30, in forza di denuncia di successione (dal 19/06/2006 fino al 05/12/2014), registrato il 07/02/2007 a Ufficio del Registro Monza ai nn. 27/65/7, trascritto il 02/09/2008 a Milano 2 ai nn. 120444/72141.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep.n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112278/76709, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi. Si rileva errore di trascrizione nel certificato notarile del nome del de cuius della presente successione indicando la sig.ra *** DATO OSCURATO *** anziché il sig. *** DATO OSCURATO ***.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 32/240, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2012 fino al 05/12/2014), registrato il 10/09/2012 a Ufficio del registro di DPmb Ut Monza ai nn. 1727/9990/12, trascritto il 29/10/2012 a Milano 2 ai nn. 106744/72254.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep. n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112279/76710, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 16/240, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2012 fino al 05/12/2014), registrato il 10/09/2012 a Ufficio del registro di DPmb Ut Monza ai nn. 1727/9990/12, trascritto il 29/10/2012 a Milano 2 ai nn. 106744/72254.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep. n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112279/76710, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 16/240, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2012 fino al 05/12/2014), registrato il 10/09/2012 a Ufficio del registro di DPmb Ut Monza ai nn. 1727/9990/12, trascritto il 29/10/2012 a Milano 2 ai nn. 106744/72254.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep. n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112279/76710, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 32/240, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2012 fino al 05/12/2014), registrato il 10/09/2012 a Ufficio del registro di DPmb Ut Monza ai nn. 1727/9990/12, trascritto il 29/10/2012 a Milano 2 ai nn. 106744/72254.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep. n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112279/76710, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi.



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 32/240, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2012 fino al 05/12/2014), registrato il 10/09/2012 a Ufficio del registro di DPmb Ut Monza ai nn. 1727/9990/12, trascritto il 29/10/2012 a Milano 2 ai nn. 106744/72254.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep. n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112279/76710, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 32/240, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2012 fino al 05/12/2014), registrato il 10/09/2012 a Ufficio del registro di DPmb Ut Monza ai nn. 1727/9990/12, trascritto il 29/10/2012 a Milano 2 ai nn. 106744/72254.

Con atto per causa morte ai rogiti del notaio Lombardo Barbara da Milano (MI) in data 05.12.2014 rep. n. 840/320 e trascritto il 12.12.2014 ai n.ri 112279/76710, risulta accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti espletato presso l'archivio tecnico comunale del Comune di Monza, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita alla costruzione originaria dell'edificio in esame e in particolare all'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa.

Unica pratica edilizia disponibile inerente il compendio in esame è una Autorizzazione edilizia del 1980 come riportato al medesimo capitolo riguardante la recinzione in fregio a via Poliziano, che peraltro riporta già il sedime del compendio in esame come esistente.

Alla luce di quanto sopra e secondo l'articolo 9bis del DPR 380/2001 introdotto con la Legge 105/2024, nel caso in cui non sia disponibile alcuna pratica edilizia originaria che ne attesti lo stato legittimo, il medesimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero corrispondenti alla scheda catastale attuale datata 22.12.1976, che si presume risalga all'epoca della costruzione originaria.

Si precisa che non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dei professionisti tecnici.

Al capitolo 8 si riportano le difformità edilizio-urbanistiche rilevate comparando lo stato attuale dei luoghi rispetto all'elaborato grafico autorizzativo sopra indicato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **103/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di cancello pedonale in fregio alla via Poliziano, su recinzione esistente, presentata il 01/08/1980 con il n. 23340/4694 di protocollo, rilasciata il 28/08/1980 con il n. 103/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere sulle parti comuni condominiali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al



sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela di vincoli territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli Uffici preposti al tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al capitolo 9 – "Valutazione complessiva del lotto".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA LUCA DELLA ROBBIA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONZA via Luca della Robbia 26, della superficie commerciale di **67,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Monza in via Luca della Robbia 26 in zona periferica rispetto al centro urbano ed inserita in un complesso edilizio ex Istituto Autonomo delle case popolari degli anni 70 costituito da cinque corpi di fabbrica articolati su più livelli e dotati di un'area cortilizia comune aventi accesso carraio e pedonale dalla via Luca della Robbia in corrispondenza del civico 26 ed ulteriore ingresso pedonale mediante pensilina dalla via Poliziano senza numerazione civica.

Nell'immediato contesto è possibile trovare i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui un parco giochi comunale munito di fermata dell'autobus; la zona è caratterizzata da immobili prevalentemente di tipo residenziale-popolare e commerciale con la presenza di alcuni edifici del settore secondario e alcune medie strutture di vendita.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal fronte in fregio a via Poliziano mediante androne condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, locale cucina abitabile con balcone in affaccio alla corte comune, disimpegno, servizio igienico dotato di lavabo vaso bidet e vasca e una camera da letto; l'altezza utile interna è pari a circa 300/306 cm.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno laccate di colore bianco mentre le finestre e porte/finestre sono in alluminio con doppio vetro; sono presenti gli avvolgibili in pvc.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica in colore chiaro mentre le pareti dei locali sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco ad esclusione del servizio igienico e della



cucina rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario dotato di caldaia a condensazione installata nel locale cucina per la fornitura dell'acqua calda sanitaria; l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con diffusori in alluminio verniciati di colore bianco dotati di contabilizzatori.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra rialzato, ha un'altezza interna di 300 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Luca della Robbia 26, piano: S1-T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: affaccio su cortile comune e altra u.i. di proprietà di Terzi; a est: androne comune e altra u.i. di proprietà di Terzi; a sud: affaccio su cortile comune; a ovest: affaccio su cortile comune.



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



ingresso



soggiorno





cucina



disimpegno



camera da letto



servizio igienico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 30 m

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in alluminio
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
plafoni: realizzati in intonacati e tinteggiati di colore bianco
portone di ingresso: blindato realizzato in legno tamburato
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

nella media

mediocre



al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia
termico: centralizzato i diffusori sono in radiatori in alluminio
idrico: con alimentazione in caldaia a gas installata nel locale cucina per acqua calda sanitaria

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media



**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
ingresso	4,50	x	120 %	=	5,40
soggiorno	21,30	x	110 %	=	23,43
cucina	11,00	x	120 %	=	13,20
disimpegno	2,50	x	120 %	=	3,00
camera da letto	13,90	x	120 %	=	16,68
servizio igienico	4,00	x	120 %	=	4,80
balcone	2,40	x	33 %	=	0,79
Totale:	59,60				67,30

ACCESSORI:

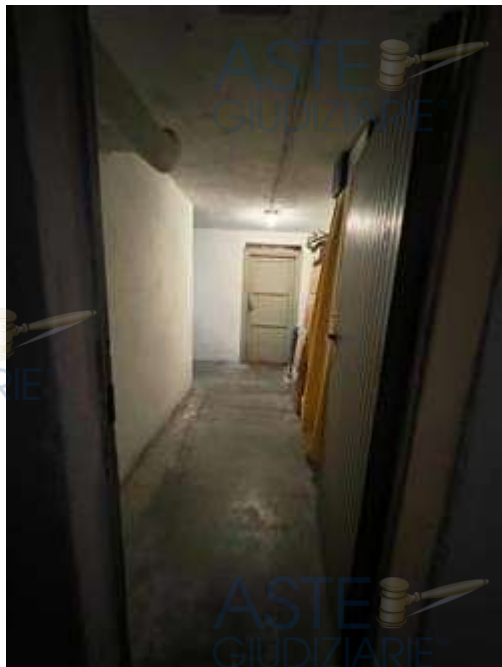
cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 149 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Luca della Robbia 26, piano: S1-T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- Coerenze: confini del locale ad uso cantina: a nord: altra u.i. di proprietà di Terzi; a est: corridoio comune; a sud: altra u.i. di proprietà di Terzi; a ovest: cortile comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale ad uso deposito	7,00	x	120 %	=	8,40
Totale:	7,00				8,40

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore appartamento = 100.000,00 euro

Valore locale accessorio = 5.000,00 euro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

105.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 105.000,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 105.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2,



conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Monza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,30	8,40	105.000,00	105.000,00
				105.000,00 €	105.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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: **€. 105.000,00**



il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla

