

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE® *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

: Avv. Daniele SECCHI - Giussano, via Addolorata, 7 - tel 0362851073 -
avvocati@studiolegalesecchi.c

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CFZGADNLE2M15F7040

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionezago.it

PEC: daniele.zago@pot.pcoopen.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 1 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONZA via San Francesco D'Assisi 3, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento visionato è inserito in edificio residenziale di datata costruzione, servito da due "corpi scala" e con quattro piani fuori terra ed uno interrato, oltre piano sottotetto. Il cortile comune, con accesso dalla via San Francesco d'Assisi è adiacente ad altro cortile di edificio similare. Il cortile è pavimentato in porfido con posa "ad arco", zoccolatura palazzina in beola e rivestimento facciate in intonaco cementizio con finitura in "pasta ai silicati di tipo fratazzata".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala (prima), ha un'altezza interna di 310 cm. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 150 (catasto fabbricati), scheda 701, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 3, piano: Terra - S1 - 4° (sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 03/04/2014 Pubblico ufficiale RUBINETTI DONATO Sede CODOGNO (LO) Repertorio n. 49694 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 26915.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/04/2014
Coerenze: Appartamento - In contorno, in senso orario da nord: cortile comune, vano scala e pianerottolo comune e unità di terzi, cortile comune per due lati; Cantina - In contorno, in senso orario da nord: terrapieno su cortile comune, unità di terzi e corridoio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno su cortile comune; Vano Solaio - In contorno, in senso orario da nord: unità di terzi, cortile comune per due lati, unità di terzi, e corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa SEI piano, CINQUE (quattro residenziali oltre sottotetto) piano fuori terra, UNO piano interrato.

A.1 **cantina**, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via SAN FRANCESCO D' ASSISI, n. 3, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Cantina - In contorno, in senso orario da nord: terrapieno su cortile comune, unità di terzi e corridoio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno su cortile comune;
LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

Cantina - In contorno, in senso orario da nord: terrapieno su cortile comune, unità di terzi e corridoio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno su cortile comune; LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA



NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

A.2 sottotetto non abitabile, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via SAN FRANCESCO D' ASSISI, n. 3, piano: 4° (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano Solaio - In contorno, in senso orario da nord: unità di terzi, cortile comune per due lati, unità di terzi, e corridoio comune di accesso;

IL SOLAIO HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,07 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.908,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.908,50
Data di conclusione della relazione:	13/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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





4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/04/2014 a firma di Notaio Donato RUBINETTI ai nn. 49695/16277 di repertorio, iscritta il 30/04/2014 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 38290/6038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 216.000,00.

Importo capitale: €. 108.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/02/2021 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 745 di repertorio, trascritta il 17/03/2021 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 36023/24153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Il Tribunale di Monza mediante provvedimento del giorno 17 febbraio 2023 - RG Es. Imm. 102/2021 - ha disposto la cancellazione del pignoramento sopra citato.

pignoramento, stipulata il 26/07/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2313 di repertorio, trascritta il 27/09/2023 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 127342/88955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Detto pignoramento è da intendersi sino alla concorrenza di €. 5787,00 oltre interessi alle spese di registrazione del titolo e alle spese del precetto e della notificazione.

pignoramento, stipulata il 14/03/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 23/04/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 52602/37886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

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:	€. 1.930,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.755,00
Millesimi condominiali:	59,12
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore protempore è lo studio Galli Rag. Barbara Amministrazione Stabili, posto in Monza (MB), via Giovanni Paisiello. Con e.mail: studiogalli.barbara@gmail.com - Le spese scadute ed insolute alla data della perizia sono relative alle spese di gestione ordinaria degli anni 2022/2023 e 2024.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2014), con atto stipulato il 03/04/2014 a firma di Notaio Donato Rubineti ai nn. 49694/16276 di repertorio, trascritto il 30/04/2014 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 38285/26915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/1988 fino al 29/10/2010), con atto stipulato il 22/06/1988 a firma di Notaio Pio Agostino Salvatore ai nn. 135691 di repertorio di repertorio, registrato il 11/07/1988 a Uff. Reg. LEGNAGO ai nn. 875 - mod. 1/V, trascritto il 15/09/1988 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 69809/50500

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 29/10/2010 fino al 03/04/2014), registrato il 21/10/2011 a DP MB UT Monza ai nn. 2128 - vol. 9990, trascritto il 17/11/2011 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 131416/80469.

In dipendenza della successione legittima in morte del padre signor [REDACTED] (nato a CASTAGNARO (VR) il 02/08/1926 - c.f.:GRZLNS26M02C041P) e deceduto il giorno 29 ottobre 2010, con Accettazione Tacita di Eredità trascritta in Milano 2 il 30 aprile 2014 ai nn. 38286/26916.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

DA ACCESSO ALL'ARCHIVIO STORICO DEL COMUNE DI MONZA IN DATA 10 MARZO C.A. HO VERIFICATO, TRA ALTRE, UNA PRATICA EDILIZIA PERTINENTE E RIPORTATA NELLA PRESENTE RELAZIONE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza n. 475 del 21 dicembre 1953** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tre stabili in condominio, presentata il 18/05/1953 con il n. prot. municipale 15049 di protocollo, rilasciata il 21/12/1953 con il n. prot. 3817 di protocollo, agibilità del 13/03/2025 con il n. 3715 di protocollo.

Aggiornamento delle tavole di progetto del 22 marzo 1956 Note: L'agibilità non è stata reperita nella pratica edilizia visionata ma nella copertina del fascicolo edilizio è stato rilevato che l'agibilità è stata rilasciata il mese di giugno 1956 (non si legge correttamente il giorno) al n. 3715.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AL FINE DI POTER VERIFICARE LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO E DELLE PERTINENZE RICERCANDO LE PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE DELLO STABILE E DELLE EVENTUALI MODIFICHE EFFETTUATE NEL TEMPO NON HO RILEVATO ALCUNA PRATICA CORRISPONDENTE ALLA COSTRUZIONE "DI ORIGINE" E SUCCESSIVE CORRISPONDENTI AI NOMINATIVI DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' INDIVIDUATI E SECONDO L'INDIRIZZO DELL'EDIFICIO. PERTANTO IL GIUDIZIO DATO NELLA PRESENTE SEZIONE DEL "GIUDIZIO DI CONFORMITA'" E' STATO DATO SULLA BASE DELLA RAPPRESENTAZIONE DELL'ALLOGGIO, E DELLE SUE PERTINENZE, COME RILEVATA DALLA SCHEDA CATASTALE, UNICO ELEMENTO GRAFICO ATTUALMENTE



IN POSSESSO. ATTENDO UNA VERIFICA SU DELLE PRATICHE EDILIZIE RICHIESTE NELLA ZONA ED IN VIA MENTANA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate sono relative allo spostamento di due porte interne (camera e cucina) (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: IDONEA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, sanzione e oneri : € 2.500,00

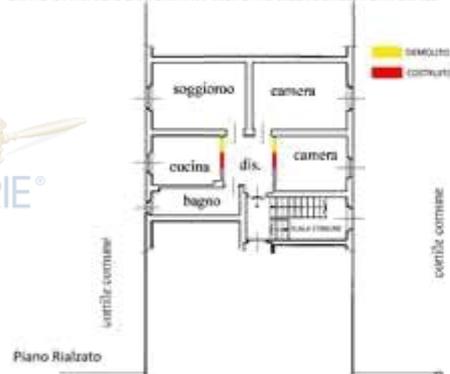


Questa situazione è riferita solamente a Appartamento.

AL FINE DI POTER VERIFICARE LA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO E DELLE PERTINENZE RICERCANDO LE PRATICHE EDILIZIE AUTORIZZATIVE DELLO STABILE E DELLE EVENTUALI MODIFICHE EFFETTUATE NEL TEMPO NON HO RILEVATO ALCUNA PRATICA CORRISPONDENTE ALLA COSTRUZIONE "DI ORIGINE" E SUCCESSIVE CORRISPONDENTI AI NOMINATIVI DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ INDIVIDUATI E SECONDO L'INDIRIZZO DELL'EDIFICIO. PERTANTO IL GIUDIZIO DATO NELLA PRESENTE SEZIONE DEL "GIUDIZIO DI CONFORMITÀ" È STATO DATO SULLA BASE DELLA RAPPRESENTAZIONE DELL'ALLOGGIO, E DELLE SUE PERTINENZE, COME RILEVATA DALLA SCHEDA CATASTALE, UNICO ELEMENTO GRAFICO IN POSSESSO.



STATO DI FATTO e DIFFORMITÀ RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE



Stato DI FATTO con Difformità

STATO DA SCHEDA CATASTALE



STATO DI FATTO





PROGETTO 1956 AGGIORNAMENTO

PROGETTO 1953



PROGETTO 1953

LICENZA 1953

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate sono relative allo spostamento di due porte interne (camera e cucina) (normativa di riferimento: Attali norme U.T.E.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico e oneri : € 300,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN MONZA VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI 3

ASTE
GIUDIZIARIE®
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

appartamento a MONZA via San Francesco D'Assisi 3, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

L'appartamento visionato è inserito in edificio residenziale di datata costruzione, servito da due "corpi scala" e con quattro piani fuori terra ed uno interrato, oltre piano sottotetto. Il cortile comune, con accesso dalla via San Francesco d'Assisi è adiacente ad altro cortile di edificio simile. Il cortile è pavimentato in porfido con posa "ad arco", zoccolatura palazzina in beola e rivestimento facciate in intonaco cementizio con finitura in "pasta ai silicati di tipo fratazzata".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, scala (prima), ha un'altezza interna di 310 cm. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 150 (catasto fabbricati), scheda 701, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI n. 3 , piano: Terra - S1 - 4° (sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 03/04/2014 Pubblico ufficiale RUBINETTI DONATO Sede CODOGNO (LO) Repertorio n. 49694 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 26915.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/04/2014
Coerenze: Appartamento - In contorno, in senso orario da nord: cortile comune, vano scala e pianerottolo comune e unità di terzi, cortile comune per due lati; Cantina - In contorno, in senso orario da nord: terrapieno su cortile comune, unità di terzi e corridoio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno su cortile comune; Vano Solaio - In contorno, in senso orario da nord: unità di terzi, cortile comune per due lati, unità di terzi, e corridoio comune di accesso;

L'intero edificio sviluppa SEI piano, CINQUE (quattro residenziali oltre sottotetto) piano fuori terra, UNO piano interrato.



Cortile comune a SUD



Cortile interno comune



Prospetto su via San Francesco d'Assisi



Prospetto dal cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE



INDIVIDUAZIONE NELLA ZONA



SERVIZI

asilo nido
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
negozi al dettaglio
farmacie
ospedale
supermercato



nella media ★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt.
ferrovia distante 400 mt.
tangenziale distante 2,0 km.



ottimo ★★☆☆☆
ottimo ★★☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media ★★☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆
scarso ★★☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio ha pavimentazione in piastrelle di ceramica (dim. 30x30), rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni hanno struttura in legno con vetro singolo, e avvolgibili in p.v.c. e infissi interni con porte in legno con "specchiatura in stile inglese". Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale e radiatori in ghisa. Le parti comuni hanno pavimentazione pianerottoli in piastrelle di tipo "marmette" e gradini in lastre di marmo ed infissi in legno con vetro singolo e porta di ingresso comune in alluminio e vetro. La cantina ha porta in legno, pavimentazione in cemento e finestrelle fuori terra con struttura in ferro e vetro. Il vano sottotetto ha porta in legno, pavimentazione in cemento e il tetto è di tipo "a falde", con orditura in legno e tegole, in cotto, a vista.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetro singolo
infissi interni: a battente realizzati in legno con specchiatura in vetro stile inglese
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: di sicurezza realizzato in legno e lamiera di ferro
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in



scarso ★★☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆
nella media ★★☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆



ASTE GIUDIZIARIE®

plastica
rivestimento interno: posto in bagno e cucina
realizzato in piastrelle di ceramica
scale: interna con rivestimento in gradini in lastre
di marmo

Degli Impianti:

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

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in con orditura in
legno e copertura in tegole di cotto
solai: laterocemento
strutture verticali: costruite in muratura e pilastri
in c. a.

ASTE GIUDIZIARIE®

realizicne ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

realizicne ★★★★★★☆☆☆☆

realizicne ★★★★★★☆☆☆☆

mpolo scario ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE GIUDIZIARIE®

realizicne ★★★★★★☆☆☆☆

realizicne ★★★★★★☆☆☆☆

realizicne ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



ASTE
GIUDIZIARIE®

CAMERA



ASTE
GIUDIZIARIE®

BAGNO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA principale

ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA

CONSISTENZA:

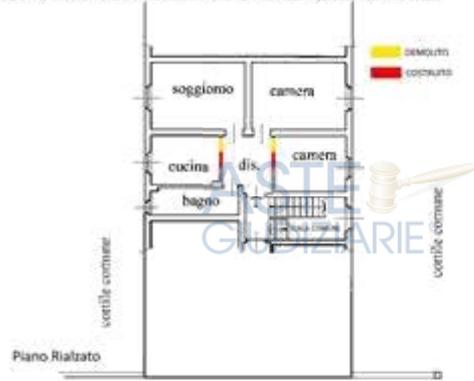
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	74,80	x	100 %	=	74,80
CANTINA	14,00	x	30 %	=	4,20
SOLAIO	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:	108,80				83,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO e DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE



Via S. Francesco d'Assisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DA SCHEDA CATASTALE



Via S. Francesco d'Assisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO CON DIFFORMITA'

STATO DA SCHEDA CATASTALE



Via S. Francesco d'Assisi

STATO DA SCHEDA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

cantina, composto da UN VANO.
Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via SAN FRANCESCO D' ASSISI, n. 3, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cantina - In contorno, in senso orario da nord: terrapieno su cortile comune, unità di terzi e corridoio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno su cortile comune;

LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

Cantina - In contorno, in senso orario da nord: terrapieno su cortile comune, unità di terzi e corridoio comune di accesso, unità di terzi, terrapieno su cortile comune; LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice	commerciale
CANTINA	14,90	x	35 %	= 5,08

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

14,50

5,08



sottotetto non abitabile, composto da UN VANO.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via SAN FRANCESCO D' ASSISI, n. 3, piano: 4° (Sottotetto), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano Solaio - In contorno, in senso orario da nord unità di terzi, cortile comune per due lati, unità di terzi, e corridoio comune di accesso;
IL SOLAIO HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

LA CANTINA HA I MEDESIMI DATI CATASTALI DELL'ALLOGGIO ESSENDONE PERTINENZA E RAPPRESENTATA NELLA MEDESIMA SCHEDA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vano SOLAIO	20,00	x	20 %	=	4,00

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 15 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

20,00

4,00



CORRIDOIO COMUNE
SOLAIO



VANO SOLAIO

VANO SOLAIO



VANO SOLAIO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 339/2023

Descrizione: Immobile residenziale sito in via mentana 41 monza, 1

Indirizzo: Via MENTANA, 41 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctr: 136.534,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 136.534,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 22/03/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 972/2015
Descrizione: Quota di ½ di Appartamento di mq 122, piano terzo, due bagni, soggiorno, cucina, tre camere. Oltre cantina e box uso ripostiglio., 1
Indirizzo: Via Quarnaro, 6 Monza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 71.271,25 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 71.271,25 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 71.271,25 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 115.00 m
Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/03/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 972/2015
Descrizione: Quota di ½ di appartamento mq 69, piano primo, tre camere, bagno. Oltre magazzino mq. 15 con servizio igienico., 2
Indirizzo: Via Bergamo, 26 Monza, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.994,50 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 57.994,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 57.994,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 115.00 m
Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2024
Fonte di informazione: Portale annunci immobiliari IMMOBILIARE.IT - Agenzia immobiliare: DHOME REAL ESTATE SRL
Descrizione: Luminoso Trilocale in vendita a Monza con cantina e solaio Nel cuore di una delle zone più richieste di Monza, a pochi passi dalla stazione e in una posizione comoda per tutti i servizi, proponiamo un elegante trilocale completamente ristrutturato, s
Indirizzo: via SAN FRANCESCO D' ASSISI, n. 5
Superfici principali e secondarie: 91
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.923,08 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 166.250,00 pari a 1.826,92 Euro/mq



COMPARATIVO 5
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/12/2024





Fonte di informazione: Portale annunci immobiliari IMMOBILIARE.IT - Agenzia immobiliare: IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

Descrizione: L'APPARTAMENTO ha un ingresso sul disimpegno, cucina abitabile e un soggiorno con balcone; la camera da letto è spaziosa e il bagno è finestrato, comodo ripostiglio e un solaio inclusi nel prezzo.

Indirizzo: via Buccari 14, Monza

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 2.183,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 147.250,00 pari a 2.073,94 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B2 - Centrale/Gallarana/Cederna / Residenziale - Abitazioni Civili / NORMALE (08/12/2024)

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B2 - Centrale / Gallarana / Cederna - RESIDENZIALE - Abitazioni Civili / NORMALE

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B2 - Centrale/Gallarana/Cederna / Residenziale - Abitazioni Tipo Economico / NORMALE (08/12/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B2 - Centrale / Gallarana / Cederna - RESIDENZIALE - Abitazioni Tipo Economico / NORMALE

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - Zona Regina Pacis / Sobborgi / Mentana - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati (08/12/2024)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.100,00

Note: Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - Zona Regina Pacis / Sobborgi / Mentana - Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - Zona Regina Pacis / Sobborgi / Mentana - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (08/12/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - Zona Regina Pacis / Sobborgi / Mentana - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove sono inserite, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie calcolate, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate - O.M.I. - e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza - Prezzi rilevati sulla piazza di Monza) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Daniele Zago

Pagina 18 di 20





Valore superficie principale:	83,00	x	1.550,00	=	128.650,00
Valore superficie accessori:	9,07	x	1.550,00	=	14.058,50
					142.708,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 142.708,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 142.708,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza delle unità immobiliari esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove sono inserite, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie calcolate, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano - comune di MONZA, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Monza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate) e C.C.I.A.A. per i prezzi rilevati sulla piazza di Monza Brianza



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,00	9,07	142.708,50	142.708,50
				142.708,50 €	142.708,50 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.908,50**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



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

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





Arrotondamento del valore finale:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 0,00
€. 139.908,50



data 13/03/2025



il tecnico incaricato
Daniele Zago

