



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 35/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

Dott.ssa Lucia Arizzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**STEFANO PISCOPO**

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: [st.piscopo@libero.it](mailto:st.piscopo@libero.it)

PEC: [stefano.piscopo@geopec.it](mailto:stefano.piscopo@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a DESIO Via Tripoli 38, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento da ristrutturare posto al piano terzo senza ascensore e con cortile comune di tre locali e servizi con annessi due vani cantina al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 37 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli n. 38, piano: 3-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: cortile comune, vano scala comune, altra U.I.U., Via Tripoli, parte comune. Cantina: cortile comune, altra U.I.U., vano scala comune, corridoio comune e androne carraio. Altra cantina: cortile comune, altra U.I.U. corridoio comune, altra U.I.U.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.225,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.225,10</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si precisa che ha seguito di richiesta dallo scrivente all'Agenzia dell'Entrate in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione è stato segnalato che risulta il contratto n. 2522 registrato nel 2011 e cessato il 31.05.15, registrato peresso l'Ufficio di Cantù (si allega mail).

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

##### **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 12/04/2001 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. 200524/14786 di repertorio, iscritta il 02/04/2021 a Milano 2 ai nn. 45462/7736, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 258.228,45.

Importo capitale: 129.114,22.

La formalità è riferita solamente a appartamento foglio 37 particella 37 sub. 702.

Ipoteca di rinnovazione, riferimento alla formalità 9403 del 19/04/2001

ipoteca **giudiziale**, registrata il 05/03/2019 a Tribunale di Bergamo , iscritta il 20/06/2019 a Milano 2 ai nn. 79166/14538, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.547.000,00.

Importo capitale: 1.379.053,00.

La formalità è riferita solamente a appartamento foglio 37 particella 37 sub. 702 e negozio foglio 37 particella 54 sub. 504

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 16/01/2024 ai nn. 154, trascritta il 05/02/2024 a Milano 2 ai nn. 13646/9633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

pignoramento, registrata il 15/05/2019 , trascritta il 03/07/2019 a Milano 2 ai nn. 85994/56006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza.

La formalità è riferita solamente a appartamento foglio 37 particella 37 sub. 702

###### *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:	€. 1.441,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.878,36

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 96187/12224 di repertorio, trascritto il 19/12/2008 a Milano 2 ai nn. 198465/130247.  
Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 37 particella 37 sub. 702

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2001 fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 12/04/2001 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. 200523/14785 di repertorio, trascritto il 19/04/2001 a Milano 2 ai nn. 37883/25178.  
Il titolo è riferito solamente a appartamento foglio 37 particella 37 sub. 702

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile. Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Non sono state visionate le pratiche originarie di costruzione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **3768/183**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopralzo e ampliamento di casa esistente, rilasciata il 02/11/1957, agibilità del 07/09/1959

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, il tavolato divisorio con altra proprietà è in posizione diversa, nella camera e nel soggiorno sono state rilevate la formazione di finestre verso lato ovest mentre nella pratica edilizia non sono raffigurate, la larghezza del balcone è difforme da quanto indicato nella pratica in quanto si estende anche verso altro locale. Sono state realizzate n. 2 finestre verso lato nord rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia n. 4. Abbassamento di soffitto ingresso. Nella pratica edilizia non viene rappresentata la planimetria del piano primo interrato.

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €7.166,75

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato nelle difformità edilizie, costi già ricompresi al punto 8.1.

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

BENI IN DESIO VIA TRIPOLI 38

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DESIO Via Tripoli 38, della superficie commerciale di **109,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento da ristrutturare posto al piano terzo senza ascensore e con cortile comune di tre locali e servizi con annessi due vani cantina al piano primo interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 37 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: Via Tripoli n. 38, piano: 3-S1, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: appartamento: cortile comune, vano scala comune, altra U.I.U., Via Tripoli, parte comune. Cantina: cortile comune, altra U.I.U., vano scala comune, corridoio comune e androne carraio. Altra cantina: cortile comune, altra U.I.U. corridoio comune, altra U.I.U.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------------	-------------	---------------------

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola e doppi a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: completamente da revisionare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento e cantine	109,00	x	100 %	=	109,00
<b>Totale:</b>	<b>109,00</b>				<b>109,00</b>

#### 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: 08/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale al 4° piano con ascensore condominiale

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 6, Desio

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.500,00 pari a 1.505,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 116.550,00 pari a 1.355,23 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: bilocale 1° piano senza ascensore

Indirizzo: via Olmetto

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.633,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 88.200,00 pari a 1.470,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: atto di compravendita del 14/03/2024 a firma del Notaio Tommasi Enrico ai nn. 51879/37129

Descrizione: appartamento al piano secondo di due locali oltre servizi

Indirizzo: Via Tripoli n. 69

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.120,69 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.315,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 17,8%.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 1.315,00 = **143.335,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ristrutturazione calcolata con applicativo CRESME	-20.943,15

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.391,85**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.391,85**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Desio, agenzie: Desio, ed inoltre: internet

#### 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	109,00	0,00	122.391,85	122.391,85
				<b>122.391,85 €</b>	<b>122.391,85 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.166,75**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.225,10**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.225,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a DESIO Via G. Matteotti 39, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
negozio posto al piano terra così distribuito: negozio, retro, bagno e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 54 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 37 mq, rendita 1.349,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 39, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: via Matteotti, altra U.I.U., cortile comune, androne comune.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.972,00</b>
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.972,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 01/07/2022, con scadenza il 30/06/2028, registrato il 29/07/2022 a Ufficio di Dpmb Ut Desio ai nn. TM322T005182000TK ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 10.800,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle

ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, registrata il 28/12/2018 a Tribunale di Milano , iscritta il 08/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15282/2484, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a riferiti ai negozi al foglio 37 particella 54 sub. 12 e 504

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/07/2011 a firma di Notaio Antonio Cimmino ai nn. 100506/14215 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Milano 2 ai nn. 83833/19157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

La formalità è riferita solamente a negozio foglio 37 particella 54 sub. 12

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2007 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 93627/11213 di repertorio, iscritta il 23/11/2007 a Milano 2 ai nn. 176383/46490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.093.500,00.

Importo capitale: 729.000,00.

La formalità è riferita solamente a negozio foglio 37 particella 54 sub. 12

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 16/01/2024 ai nn. 154, trascritta il 05/02/2024 a Milano 2 ai nn. 13646/9633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/11/2000), con atto stipulato il 10/11/2000 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 27713 di repertorio, trascritto il 16/11/2000 a Milano 2 ai nn. 107325/73190

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. **Non sono state trovate agli atti le partiche di costruzione dell'immobile e l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità.**

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) **N. 21499**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 23/11/1989

Autorizzazione edilizia **N. 83/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione finestra, presentata il 03/05/1990, rilasciata il 12/03/1990

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 650/96**, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di modificazione vani finestra e di porta, demolizione murature interne, presentata il 21/02/1996, rilasciata il 18/10/1996

Concessione edilizia N. 468/99, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione senza opere, presentata il 26/02/1999, rilasciata il 17/06/1999

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze di quote interne, altezza rilevata nei locali bagno h. 2,67 m da pratica edilizia 2,80 m. Quote finestre differenti delle finestre e porte finestre. L'ingresso dal cortile il prospetto è differente.

- decurtazione del 10% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €5.108,00

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato nelle difformità comunali, costi già ricompresi.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

## BENI IN DESIO VIA G. MATTEOTTI 39

## NEGOZIO

## DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a DESIO Via G. Matteotti 39, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio posto al piano terra così distribuito: negozio, retro, bagno e ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 54 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 37 mq, rendita 1.349,09 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 39, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Matteotti, altra U.I.U., cortile comune, androne comune.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media superiore

nella media 

scuola elementare

nella media 

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in alluminio e vetro

nella media 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di  
grès

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di  
cemento tinteggiato

al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: apparentemente conforme alle  
normative vigenti

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	40,00	x	100 %	=	40,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>40,00</b>

#### 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: 08/10/2024

Fonte di informazione: Volumetrica Srl

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Via Dei Partigiani d'Italia

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.500,00 pari a 1.473,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 74.250,00 pari a 1.325,89 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: Desio Casa

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Pio XI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: atto di compravendita del 06/11/2023 a firma del Notaio Antonio Cimmino ai nn. 134836

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via G. Matteotti n. 31/33

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 1.379,31 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.277,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 17,8%.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	1.277,00	=	<b>51.080,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 51.080,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 51.080,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Desio, agenzie: Desio, ed inoltre: internet

#### 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	negozio	40,00	0,00	51.080,00	51.080,00
				<b>51.080,00 €</b>	<b>51.080,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.108,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.972,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.972,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a DESIO Via G. Matteotti 39, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
negozio posto al piano terra così distribuito: negozio, disimpegno e wc.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 54 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 1.159,24 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 39, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Matteotti, altra U.I.U., cortile comune, altra U.I.U.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>34,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.076,20</b>
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.076,20</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 03/01/2022, con scadenza il 10/01/2027, registrato il 10/01/2022 a Ufficio di Dpmb Ut Desio ai nn. TM322T000105000SJ ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7.200,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle

ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, registrata il 05/03/2019 a Tribunale di Bergamo , iscritta il 20/06/2019 a Milano 2 ai nn. 79166/14538, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.547.000,00.

Importo capitale: 1.379.053,00.

La formalità è riferita solamente a appartamento foglio 37 particella 37 sub. 702 e negozio foglio 37 particella 54 sub. 504

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/09/2013 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 105175/17246 di repertorio, iscritta il 12/09/2013 a Milano 2 ai nn. 83918/14730, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

La formalità è riferita solamente a negozio foglio 37 particella 54 sub. 504

ipoteca **giudiziale**, registrata il 28/12/2018 a Tribunale di Milano , iscritta il 08/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15282/2484, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a riferiti ai negozi al foglio 37 particella 54 sub. 12 e 504

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 16/01/2024 ai nn. 154, trascritta il 05/02/2024 a Milano 2 ai nn. 13646/9633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di scrittura privata autenticata (dal 17/03/1998), con atto stipulato il 17/03/1998 a firma di Notaio Adriana Scognamiglio ai nn. 59708/4142 di repertorio, trascritto il 23/03/1998 a Milano 2 ai nn. 21382/15638

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. **Non sono state trovate agli atti le partiche di costruzione dell'immobile e l'unità immobiliare è sprovvista di certificato di agibilità pertanto lo scrivente non può esprimersi sulla conformità urbanistica, in caso di nuove pratiche si dovrà iniziare come stato iniziale dalla planimetria catastale di primo accatastamento.**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state trovate agli atti le pratiche edilizie dell'unità immobiliare, ma da planimetria catastale risulta che l'accesso al negozio verso strada è difforme, l'altezza interna rilevata del negozio 2,83 e nella zona retro e wc h. 2,73 m nella scheda catastale è indicato h. 2,95.

- decurtazione del 10% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €4.341,80

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN DESIO VIA G. MATTEOTTI 39

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a DESIO Via G. Matteotti 39, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio posto al piano terra così distribuito: negozio, disimpegno e wc.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 54 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 43 mq, rendita 1.159,24 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Matteotti n. 39, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Matteotti, altra U.I.U., cortile comune, altra U.I.U.






#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI	
farmacie	nella media 
supermercato	nella media 
negozi al dettaglio	nella media 
scuola per l'infanzia	nella media 
scuola media superiore	nella media 
scuola elementare	nella media 

COLLEGAMENTI	
superstrada distante 4,00 Km	nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: apparentemente conforme alle normative vigenti	nella media 
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media 
Delle Componenti Edilizie:	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento tinteggiato	al di sotto della media 
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media 
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	34,00	x	100 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>34,00</b>

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: 08/10/2024  
Fonte di informazione: Volumetrica Srl

Descrizione: locale commerciale  
Indirizzo: Via Dei Partigiani d'Italia  
Superfici principali e secondarie: 56  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 82.500,00 pari a 1.473,21 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 74.250,00 pari a 1.325,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/10/2024  
Fonte di informazione: Desio Casa  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: Via Pio XI  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 08/10/2024  
Fonte di informazione: atto di compravendita del 06/11/2023 a firma del Notaio Antonio Cimmino ai nn. 134836  
Descrizione: negozio  
Indirizzo: Via G. Matteotti n. 31/33  
Superfici principali e secondarie: 29  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 40.000,00 pari a 1.379,31 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.277,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 17,8%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 1.277,00 = **43.418,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.418,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.418,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Desio, agenzie: Desio, ed inoltre: internet

## 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	negozio	34,00	0,00	43.418,00	43.418,00
				<b>43.418,00 €</b>	<b>43.418,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.341,80**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.076,20**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.076,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

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

**A** villa bifamiliare a DESIO Via XXV Aprile 14, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
porzione di villetta bifamiliare posta al piano terra di tre locali e servizi con annessi cantina al piano primo interrato da cui si accede da scala interna e area cortilizia di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 60 graffata 61 sub. 701/701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. 14, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via XXV Aprile, altro mappale su tre lati

**B** villa bifamiliare a DESIO Via XXV Aprile 14, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
porzione di villetta bifamiliare posta al piano primo di tre locali e servizi e soprastante piano secondo (sottotetto) non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 61 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. 14, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via XXV Aprile, altri mappali su tre lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>253,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 358.121,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 358.121,50</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

#### 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 07/07/2011 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 100506/14215 di repertorio, iscritta il 21/07/2011 a Milano 2 ai nn. 83833/19157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.400.000,00 .

Importo capitale: 700.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2007 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 93627/11213 di repertorio, iscritta il 23/11/2007 a Milano 2 ai nn. 176383/46490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.093.500,00.

Importo capitale: 729.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/2000 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 21327 di repertorio, iscritta il 13/03/2000 a Milano 2 ai nn. 22950/6468, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 900.000.000 £.

Importo capitale: 500.000.000 £.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/09/2000 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 26118 di repertorio, iscritta il 26/09/2000 a Milano 2 ai nn. 87545/25463, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 440.000.000 £ .

Importo capitale: 220.000.000 £ .

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 16/01/2024 ai nn. 154, trascritta il 05/02/2024 a Milano 2 ai nn. 13646/9633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
non è costituito un condominio	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2002), con atto stipulato il 11/12/2002 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 49817 di repertorio, trascritto il 19/12/2002 a Milano 2 ai nn. 162725/94657

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.  
Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici

comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. **Non sosno state reperite le pratiche originali di costruzione e non è stata trovata agli atti l'agibilità.**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di inizio attività N. **209/00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 19/06/2000

Denuncia inizio attività N. **441/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzioni. muri di cinta e cancellate, presentata il 22/11/2002

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi N. **533/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione ampliamento spazi ad uso magazzino di pertinenza della residenza, presentata il 09/12/2004, rilasciata il 08/11/2006

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra, primo e sottotetto: diversa distribuzione spazi interni, conformità scala di accesso al piano sottotetto indicata nella pratica edilizia diversa da quanto realizzata, formazione di terrazzo al piano sottotetto, manca un velux in copertura. Leggere differenze di quote interne. Differenza quote finestre rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Piano interrato: altezza rilevata h. 2,97 m indicata nelle pratiche h. 2,50, la sagoma della cantina è diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria comunale. Il fabbricato esterno è stato completamente demolito. Installazione nel cortile di casetta in legno.

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €.18.848,50

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto riportato al punto 8.1, costi già ricompresi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN DESIO VIA XXV APRILE 14

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a DESIO Via XXV Aprile 14, della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
porzione di villetta bifamiliare posta al piano terra di tre locali e servizi con annessi cantina al piano primo interrato da cui si accede da scala interna e area cortilizia di pertinenza.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 60 graffata 61 sub. 701/701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 821,17 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. 14, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via XXV Aprile, altro mappale su tre lati

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media superiore

nella media 

scuola elementare

nella media 

### COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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 e pertinenze	131,00	x	100 %	=	131,00
<b>Totale:</b>	<b>131,00</b>				<b>131,00</b>

**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: 08/10/2024

Fonte di informazione: Riboldi Case

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Pallavicini

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 388.000,00 pari a 1.385,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 349.200,00 pari a 1.247,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Gaetana Agnesi 89

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 580.000,00 pari a 1.657,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 522.000,00 pari a 1.491,43 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: Delcasa Servizi Immobiliari

Descrizione: villa a schiera

Indirizzo: via Dolomiti 42

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 288.000,00 pari a 1.920,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 259.200,00 pari a 1.728,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.490,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 17,8%.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,00	x	1.490,00	=	<b>195.190,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 195.190,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 195.190,00</b>
---	----------------------

BENI IN DESIO VIA XXV APRILE 14

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO B

**villa bifamiliare** a DESIO Via XXV Aprile 14, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
porzione di villetta bifamiliare posta al piano primo di tre locali e servizi e soprastante piano secondo (sottotetto) non abitabile.

#### Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 61 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 684,31 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. 14, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: via XXV Aprile, altri mappali su tre lati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

## SERVIZI

farmacie

nella media 

supermercato

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media superiore

nella media 

scuola elementare

nella media 

## COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione e accessori	122,00	x	100 %	=	122,00
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>122,00</b>

## 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: 08/10/2024

Fonte di informazione: Riboldi Case

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Pallavicini

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 388.000,00 pari a 1.385,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 349.200,00 pari a 1.247,14 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/10/2024  
Fonte di informazione: Tempocasa  
Descrizione: Villa a schiera  
Indirizzo: via Gaetana Agnesi 89  
Superfici principali e secondarie: 350  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 580.000,00 pari a 1.657,14 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 522.000,00 pari a 1.491,43 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/10/2024  
Fonte di informazione: Delcasa Servizi Immobiliari  
Descrizione: villa a schiera  
Indirizzo: via Dolomiti 42  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 288.000,00 pari a 1.920,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 259.200,00 pari a 1.728,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.490,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Monza e Brianza suddetto sconto è pari al 17,8%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,00	x	1.490,00	=	<b>181.780,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 181.780,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 181.780,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 Desio, agenzie: Desio, ed inoltre: intenet

### 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	villa bifamiliare	131,00	0,00	195.190,00	195.190,00
B	villa bifamiliare	122,00	0,00	181.780,00	181.780,00
				<b>376.970,00 €</b>	<b>376.970,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.848,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 358.121,50**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 358.121,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2024

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **esposizione** a SEREGNO Via Antonio Stoppani 90, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
immobile a uso di attività commerciale così distribuito: ingresso, locale ad uso esposizione, zona uffici, altro locale ad uso esposizione, bagno e cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.574,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Stoppani. altra U.I.U., Via Marengo, Via Orcelletto

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>870,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 895.926,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 895.926,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 01/04/2004, con scadenza il 31/03/2028, registrato il 27/11/2006 a UFFICIO DI DESIO 1 ai nn. 1141 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9.300,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni

ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

#### **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 di rinnovazione**, stipulata il 27/07/2001 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 35776 di repertorio, iscritta il 27/04/2021 a Milano 2 ai nn. 57711/9933, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 503.545,48.

Importo capitale: 335.696,98 .

In riferimento alla formalità n. 22270 del 03/08/2001

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2015 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 109049/19902 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Milano 2 ai nn. 50503/8652, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 162.338,00.

Importo capitale: 81.168,83

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/12/2009 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 97946/12967 di repertorio, iscritta il 16/12/2009 a Milano 2 ai nn. 171720/34381 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.180.000,00.

Importo capitale: 590.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2006 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 89409/10222 di repertorio, iscritta il 24/07/2006 a Milano 2 ai nn. 119026/29260, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 855.000,00.

Importo capitale: 570.000,00

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 16/01/2024 ai nn. 154, trascritta il 05/02/2024 a Milano 2 ai nn. 13646/9633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2001), con atto stipulato il 27/07/2001 a firma di Notaio Cimmino Antonio ai nn. 35774 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a Milano 2 ai nn. 89883/57366

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Non sono state reperite le pratiche originali di costruzione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **638/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 21/09/2006.

Dichiarazione di agibilità depositata il 18.07.07, agli atti non è risultato nessun documento ostativo da parte del comune.

Denuncia di inizio attività N. **445/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica area uffici ed eliminazione tavolati interni, presentata il 12/07/2007

Denuncia d'inizio attività N. **705/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento apertura su fronte strada, presentata il 14/11/2007

Denuncia d'inizio attività N. **358/08**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ridimensionamento apertura su fronte strada, presentata il 28/05/2008

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura cortile, serramenti verso cortile quote difformi, serramenti degli uffici quote difformi verso via marengo, serramento di accesso esposizione verso via Sauro difforme.

Costi di regolarizzazione:

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €.47.154,00

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato al punto 8.1, costi già ricompresi.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA ANTONIO STOPPANI 90

## ESPOSIZIONE

### DI CUI AL PUNTO A

**esposizione** a SEREGNO Via Antonio Stoppani 90, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
immobile a uso di attività commerciale così distribuito: ingresso, locale ad uso esposizione, zona uffici, altro locale ad uso esposizione, bagno e cortile interno.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.574,00 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Stoppani. altra U.I.U., Via Marengo, Via Orcelletto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

supermercato

nella media 

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,00 Km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

*infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

nella media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V  
conformità: apparentemente conforme alle normative vigenti

nella 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
Esposizione	870,00	x	100 %	=	870,00
<b>Totale:</b>	<b>870,00</b>				<b>870,00</b>

## 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: 22/10/2024

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Via Saronno

Superfici principali e secondarie: 756

Superfici accessorie:

Prezzo: 730.000,00 pari a 965,61 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Superfici principali e secondarie: 665

Superfici accessorie:

Prezzo: 800.000,00 pari a 1.203,01 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con appositi coefficienti.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 1.084,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 870,00 x 1.084,00 = **943.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 943.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 943.080,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Seregno, ed inoltre: internet

## 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	esposizione	870,00	0,00	943.080,00	943.080,00
				<b>943.080,00 €</b>	<b>943.080,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 47.154,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 895.926,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 895.926,00**

data 25/11/2024

il tecnico incaricato  
STEFANO PISCOPO