



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

425/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina RIZZOTTO

CUSTODE:

Avv. Daniele SECCHI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E

con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A

telefono: 0362330247

email: mail@studioexnovo.com

PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 425/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

UFFICIO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo - Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.90 - 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 39 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 3.907,00 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche n. 1, piano: Terzo e Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni e corte comune ad est: corte comune a sud: corte comune ad ovest: altra u.i.u. ed enti comuni

L'intero edificio sviluppa 23 piani, 21 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1993.

A.1

CANTINA, composta da un unico vano e posta al secondo piano interrato.

Il vano sviluppa una superficie linda di 65,00 mq. circa ed ha un'altezza netta interna pari a 2.65 m. circa.

- Coerenze: a nord: enti comuni; ad est: terrapieno; a sud: terrapieno; ad ovest: altra u.i.u.

B

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.60-2.75 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 44 sub. 548** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche SNC, piano: Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1994.

C

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.60-2.75 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 44 sub. 549** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche SNC, piano: Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: enti comuni a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1994.

D

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.60-2.75 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 44 sub. 550** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche SNC, piano: Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	263,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 580.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 580.525,00
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*
PIGNORAMENTO, stipulata il 06/08/2024 a firma di Tribunale Monza ai nn. 7361 di repertorio, trascritta il 06/09/2024 a Milano 2 ai nn. 117379/83568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a Vimercate, Fg. 75 mapp. 39 sub. 8 e mapp. 44 subb. 548 - 550
- 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:

Condominio Centro Torri Bianche amministrato da: GIAMBELLI S.P.A. - Dott. Michele GIAMBELLI, Via Trento n. 64 Vimercate - Tel. 0396026207

Ufficio - sub. 8

Millesimi: 24,83 (ufficio) - 2,52 (cantina)

Spese di gestione annua: €. 11.000,00

Spese scadute alla data della perizia: €. 46.853,31

Posto auto - sub. 548

Millesimi ascensore: 0,32

Millesimi parcheggio: 0,89

Posto auto - sub. 549

Millesimi ascensore: 0,48

Millesimi parcheggio: 1,32

Posto auto - sub. 550

Millesimi ascensore: 0,48

Millesimi parcheggio: 1,32

Spese di gestione annua (subb.548+549+550) : €. 350,00

Spese scadute alla data della perizia (subb.548+549+550): €. 647,19

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1995), con atto stipulato il 27/07/1995 a firma di Notaio Lodovico Barassi ai nn. 66711/16833 di repertorio, registrato il 03/08/1995 a Milano ai nn. 1933 serie 1V, trascritto il 05/08/1995 a Milano 2 ai nn. 73157/45618.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 mapp. 39 sub. 8 e mapp. 44 subb. 548 - 549 - 550

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

(fino al 27/07/1995)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 27/90,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una sala pluriuso interrata e relative pertinenze, presentata il 07/11/1989 con il n. 26747 di protocollo, rilasciata il 30/03/1990 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Concessione edilizia N. 28/90,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due piani interrati ad uso autorimessa e cunicolo impianti di pertinenza del complesso polifunzionale, presentata il 05/10/1989 con il n. 23850 di protocollo, rilasciata il 30/03/1990 con il n. 28 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Concessione edilizia N. 37/90,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un corpo a torre ad uso uffici e relative pertinenze - Edificio a torre G, presentata il 05/10/1989 con il n. 23852 di protocollo, rilasciata il 02/05/1990 con il n. 37 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Concessione edilizia N. 62/91,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di autorimesse interrate su due livelli nel complesso direzionale/commerciale D1 in sostituzione alla sala pluriuso di cui alla concessione n. 27/90 del 30.03.1990, presentata il 05/04/1991 con il n. 08531 di protocollo, rilasciata

il 21/10/1991 con il n. 62 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Concessione edilizia N. 154/93,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori in variante alla concessione edilizia n. 37/90 del 02.05.1990 edificio a torre G - zona D1, presentata il 27/10/1993 con il n. 30046 di protocollo, rilasciata il 30/11/1993 con il n. 154 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Concessione edilizia N. 156/93,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 62/91 del 21.10.1991, presentata il 17/09/1993 con il n. 26215 di protocollo, rilasciata il 30/11/1993 con il n. 156 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Concessione edilizia N. 6/95,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 62/91 del 21.10.1991 - boxes auto interrati, presentata il 04/08/1994 con il n. 24437 di protocollo, rilasciata il 13/01/1995 con il n. 6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 1-2-3-4-5-7-8-9-10-15-16-17

Domanda di licenza d'uso N. Licenza d'uso Rif. C.E. 37/90,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/10/1994 con il n. 30342 di protocollo, rilasciata il 27/02/1995.

Riferita alla Torre G con esclusione dei piani 18° - 19° - 20°.

Denuncia di inizio attività N. 338/95,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolatui al piano secondo interrato, presentata il 05/05/1995 con il n. 14514 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 39

Denuncia di inizio attività N. 339/95,

intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati al piano secondo interrato, presentata il 05/05/1995 con il n. 14515 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 39

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti diffornită: Errata indicazione dell'altezza dei servizi igienici dell'ufficio così come nella cantina e nei posti auto.

Le diffornită sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 5 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.2.000,00
- Oneri catastali: €.350,00

Questa situazione è riferita solamente a Vimercate, Fg. 75 Mapp. 39 sub. 8 e mapp. 44 subb. 548 - 549 - 550

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIMERCATE VIA TORRI BIANCHE 1, QUARTIERE TORRI BIANCHE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

UFFICIO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo - Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.90 - 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 39 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 3.907,00 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche n. 1, piano: Terzo e Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni e corte comune ad est: corte comune a sud: corte comune ad ovest: altra u.i.u. ed enti comuni

L'intero edificio sviluppa 23 piani, 21 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

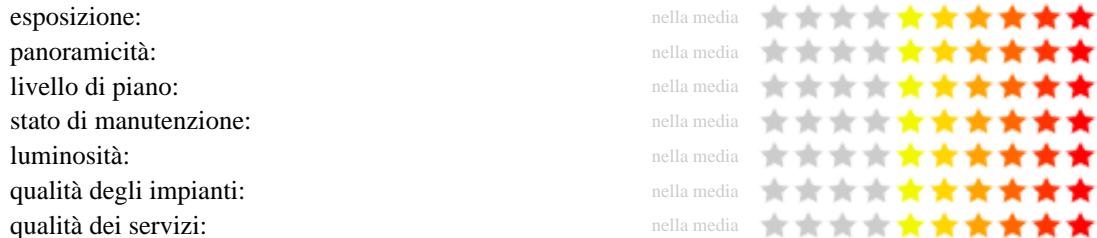
SERVIZI

palestra	nella media	
spazi verde	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione terziaria (ufficio) posto al piano terzo.

L'immobile in origine locale open space è stato suddiviso in vani con l'installazione di pareti mobili in legno e vetro. Sono presenti altresì tre servizi igienici oltre a disimpegni. Completa l'unità il vano deposito posto al piano secondo interrato del complesso.

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Centro Torri Bianche" e più precisamente all'interno dell'edificio denominato "Torre G - Sequoia", costituente con altri fabbricati un supercondominio a prevalente destinazione terziaria e commerciale.

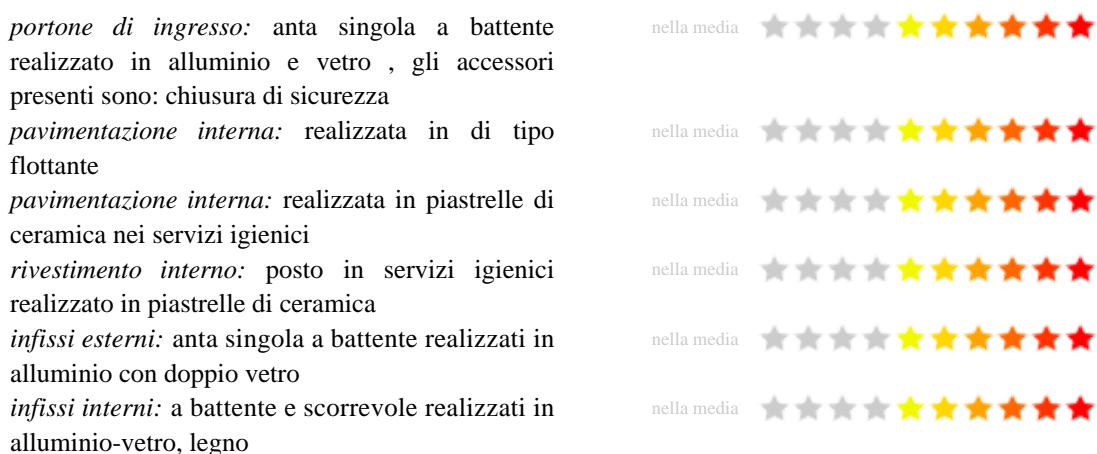
Il fabbricato è dotato di 4 impianti di ascensore.

Il complesso si trova in una zona dinamica, circondata da una vasta scelta di bar e ristoranti, ideali per momenti di relax e socializzazione. Non mancano anche le comodità di un centro commerciale con numerosi negozi e servizi, rendendo la location particolarmente attrattiva.

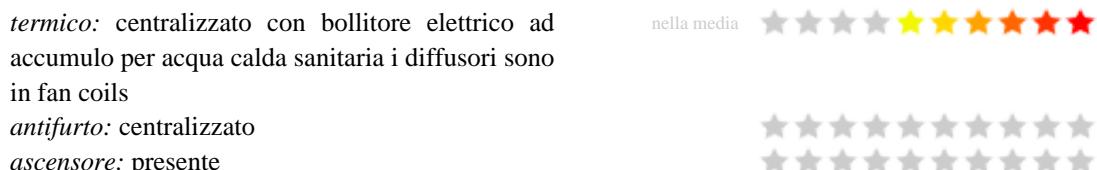
Posto in zona periferica del Comune di Vimercate ha accesso dalla Via Torri Bianche attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni

Delle Componenti Edilizie:



Degli Impianti:



elettrico: sottotraccia

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
Ufficio (mq. circa)	215,00	x	100 %
Totale:	215,00		215,00

ACCESSORI:

CANTINA, composta da un unico vano e posta al secondo piano interrato.

Il vano sviluppa una superficie lorda di 65,00 mq. circa ed ha un'altezza netta interna pari a 2,65 m. circa.

- Coerenze: a nord: enti comuni; ad est: terrapieno; a sud: terrapieno; ad ovest: altra u.i.u.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Cantina	65,00	x	25 %
Totale:	65,00		16,25

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: 07/12/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 293/2015

Descrizione: Ufficio di mq. 126, con deposito e box al piano interrato, e quattro posti auto., 2

Indirizzo: Via Pacinotti, 5 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 339.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 179.184,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 636.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 293/2015

Descrizione: Ufficio di mq. 165,66, con deposito a piano secondo interrato e box al piano interrato, e tre box doppi., 3

Indirizzo: Via Pacinotti, 5 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.323,44 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 389.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 173.081,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 636.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 293/2015

Descrizione: Ufficio di mq. 186,10, con deposito piano secondo interrato, e tre box doppi., 4

Indirizzo: Via Pacinotti, 5 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 428.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 190.631,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 636.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 293/2015

Descrizione: Ufficio di mq. 177,30, su due livelli, con deposito piano secondo interrato, e quattro box doppi., 5

Indirizzo: Via Pacinotti, 5 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 252.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 432.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 144.323,44 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 636.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: ufficio di 260,00 mq. al 15° piano della Torre F - ampio open space con doppi servizi oltre a 2 posti auto nel piano interrato

Indirizzo: Vimercate, Centro Direzionale Torri Bianche

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 650.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 585.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: Uffici strutturati in stato conservativo ottimo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	215,00	x	2.300,00	=	494.500,00
Valore superficie accessori:	16,25	x	2.300,00	=	37.375,00
					531.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 531.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 531.875,00**

BENI IN VIMERCATE VIA TORRI BIANCHE 1, QUARTIERE TORRI BIANCHE

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO B

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.60-2.75 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 44 sub. 548** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche SNC, piano: Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: altra u.i.u. a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

palestra	nella media	
spazi verde	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media	
autobus	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano secondo interrato composto da un unico vano

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Centro Torri Bianche" e più precisamente all'interno del condominio adibito a box e autorimesse composto da due piani interrati.

Il complesso si trova in una zona dinamica, circondata da una vasta scelta di bar e ristoranti, ideali per momenti di relax e socializzazione. Non mancano anche le comodità di un centro commerciale con numerosi negozi e servizi, rendendo la location particolarmente attrattiva.

Posto in zona periferica del Comune di Vimercate ha accesso carraio dalla Via Torri Bianche attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	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
Posto auto coperto (mq. circa) - superficie catastale	12,00	x	100 %
Totale:	12,00		12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

BENI IN VIMERCATE VIA TORRI BIANCHE 1, QUARTIERE TORRI BIANCHE

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO C

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.60-2.75 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 44 sub. 549** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche SNC, piano: Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: terrapieno ad est: enti comuni a sud: corsello comune ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

palestra	nella media	
spazi verde	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media	
autobus	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano secondo interrato composto da un unico vano

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Centro Torri Bianche" e più precisamente all'interno del condominio adibito a box e autorimesse composto da due piani interrati.

Il complesso si trova in una zona dinamica, circondata da una vasta scelta di bar e ristoranti, ideali per momenti di relax e socializzazione. Non mancano anche le comodità di un centro commerciale con numerosi negozi e servizi, rendendo la location particolarmente attrattiva.

Posto in zona periferica del Comune di Vimercate ha accesso carraio dalla Via Torri Bianche attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento 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
Posto auto coperto (mq. circa) - superficie catastale	18,00	x	100 %
Totale:	18,00		18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

BENI IN VIMERCATE VIA TORRI BIANCHE 1, QUARTIERE TORRI BIANCHE

POSTO AUTO COPERTO

DI CUI AL PUNTO D

POSTO AUTO COPERTO a VIMERCATE Via Torri Bianche 1, quartiere Torri Bianche, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo Interrato, ha un'altezza interna di 2.60-2.75 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 75 particella 44 sub. 550** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Torri Bianche SNC, piano: Secondo Interrato,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord: enti comuni ad est: terrapieno a sud: altra u.i.u. ad ovest: corsello comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

palestra	nella media	
spazi verde	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	

COLLEGAMENTI

tangenziale	nella media	
autobus	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto posto al piano secondo interrato composto da un unico vano

L'unità è inserita in un complesso immobiliare denominato "Centro Torri Bianche" e più

precisamente all'interno del condominio adibito a box e autorimesse composto da due piani interrati. Il complesso si trova in una zona dinamica, circondata da una vasta scelta di bar e ristoranti, ideali per momenti di relax e socializzazione. Non mancano anche le comodità di un centro commerciale con numerosi negozi e servizi, rendendo la location particolarmente attrattiva.

Posto in zona periferica del Comune di Vimercate ha accesso carraio dalla Via Torri Bianche attraverso gli enti comuni.

All'unità compete la proporzionale quota di enti e spazi comuni

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

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
Posto auto coperto (mq. circa) - superficie catastale	18,00	x	100 % = 18,00
Totale:	18,00		18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti

condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	ufficio	215,00	16,25	531.875,00	531.875,00
	POSTO				
B	AUTO	12,00	0,00	17.000,00	17.000,00
	COPERTO				
	POSTO				
C	AUTO	18,00	0,00	17.000,00	17.000,00
	COPERTO				
	POSTO				
D	AUTO	18,00	0,00	17.000,00	17.000,00
	COPERTO				
				582.875,00 €	582.875,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 580.525,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 580.525,00

data 16/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA