



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

161/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rosanna Rovetta

CF:RVTRNN66E69F704Z

con studio in MONZA (MB) Via E. Duse, 6

telefono: 0392300844

fax: 0392300844

email: rovettaro@libero.it

PEC: rosanna.rovetta@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo (edilizia convenzionata) a VIA STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 10/A, della superficie commerciale di **17,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 352 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 6, piano: S1

Coerenze:

Nord: terrapieno ente comune; Est: a.u.; Sud: corsello comune; Ovest: a.u.;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.100,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.

N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioniseicentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] A R.L." con sede e domicilio ipotecario in Milano ed a carico della Società "[REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilioniottoecentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della "[REDACTED] e contro la Società "[REDACTED] con sede in Monza



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024

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: € 148,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 199,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda di verificare prima della partecipazione all'asta le eventuali spese condominiali scadute ed insolute.

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 30/04/2015 ai nn. 39716/26225 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 13,93

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 14,01

Millesimi spese ascensore: 6,78

Millesimi spese di gestione interrato: 63,74

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 352 e della palazzina confinante al mapp. 351 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216 di cui si riporta uno stralcio:

Art. 18 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

...Il prezzo al mq di cessione delle autorimesse non potrà comunque essere superiore a € 1.000 al mq. della superficie dell'autorimessa.... al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi e delle loro pertinenze, sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota corrispondente al 75% del prezzo di cessione aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento. Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio e fine lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il diciottesimo mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per gli alloggi in vendita qualora gli acquirenti di un alloggio non possedessero i requisiti previsti dalla convenzione, potranno comunque acquistare l'alloggio ai prezzi di cessione determinati, con l'obbligo di locarlo a persone aventi i requisiti e alle condizioni locative determinate dalla convenzione. Nel caso in cui l'acquirente che abbia acquistato l'alloggio, pur non possedendo i requisiti previsti, non dovesse locare l'alloggio a persone dotate dei suddetti requisiti entro un anno dall'acquisto, dovrà corrispondere al comune, oltre alle sanzioni previste dalla convenzione, per ogni anno di sfritto, una penale pari al 2% del prezzo di acquisto dell'alloggio.....

ART. 20 - SOGGETTI LEGITTIMATI REQUISITI, PRIORITA' E LIMITI PER LA ULTERIORE



CESSIONE E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI - I requisiti sono riportati integralmente nella convenzione allegata.

Limiti per la ulteriore cessione Gli alloggi e le loro pertinenze non possono essere alienati/e o ceduti a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di prima cessione. Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse all'alienazione, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti e permettere l'alienazione o la locazione nei primi 5 anni solo in presenza di gravi sopravvenuti motivi, e più precisamente....(verificare tutti i punti nella convenzione).

Si fa presente che con atto in data 6 novembre 2014 **rep. n. 23493/12717 del dr. Claudio Sironi**, Notaio in Vimercate, registrato a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione sopra citata con formalità eseguita in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748;

- sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata;
- sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata;
- è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata;

"è stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione";

la suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede:

- la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione;
- determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa;
- la priorità nella contrattazione a favore di determinati soggetti;
- la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione;
- il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune;
- la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi;
- le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

il tutto come riportato nell'allegata Annotazione alla Convenzione sopra descritta annotata il 18/11/2014 ai nn. 103059/14748 (modifica di parte dell'art. 20) di cui si riporta uno stralcio:

a) 1. essere cittadini italiani, ovvero cittadini appartenenti all'Unione Europea, oppure cittadini di altro stato purché in possesso del permesso di lungo periodo/carta di soggiorno, oppure di regolare permesso di soggiorno o altri documenti equipollenti e residenti in Italia da almeno 3 (tre) anni e/o che svolgano regolare attività lavorativa in Italia da almeno 3 anni;
2. avere la residenza o svolgere attività lavorativa nel Comune di Vimercate oppure impegnarsi ad assumere la residenza a Vimercate entro 60 (sessanta) giorni dal rogito o dalla sottoscrizione del contratto di affitto. Tale requisito non è richiesto per le locazioni temporanee collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura;

b) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, alla data di assegnazione dell'alloggio, di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Vimercate o in uno dei Comuni confinanti di Agrate Brianza, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Carnate, Concorezzo, Ornago, Sulbiate, Usmate Velate; a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienicosanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare. È comunque ritenuto idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. Possono avere in assegnazione o in cessione gli



alloggi realizzandi anche persone singole che intendano costituire un proprio nucleo familiare purché maggiorenni e sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori, a pena di nullità dei relativi atti di cessione: detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro ne abbia interesse. Per nucleo familiare si intende quanto specificato all'art. 2 punto 3 della L.R. 91/83. Il reddito preso in considerazione ai fini della verifica dei requisiti comprenderà quello di tutti i componenti il costituendo nucleo familiare.

c) non aver ottenuto l'assegnazione o la cessione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o di altro Ente Pubblico.

Possono essere acquirenti o locatari di un altro alloggio realizzando anche coloro che, pur avendone già acquistato uno in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita su area concessa da Ente Pubblico a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o di un altro Ente pubblico, lo hanno già ceduto, da almeno due anni dalla data di sottoscrizione del preliminare d'acquisto o del contratto di locazione per alloggi del presente intervento, così che al momento della nuova cessione o locazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restando che per tale nuova cessione o locazione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici.

È vietata la cessione e la locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia convivente o a carico. Gli OPERATORI si impegnano a fornire al Comune nel momento in cui verranno concretamente individuati, l'elenco degli assegnatari o acquirenti e comunque prima della consegna dell'alloggio o della richiesta di residenza, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati sulla base dei quali il comune provvederà ai relativi controlli.

d) Fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 4.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 30% (trenta per cento), sia che concorrano reddito da lavoro dipendente che autonomo nel caso degli alloggi in cessione e senza tale aumento nel caso degli alloggi in locazione. Il reddito preso in considerazione ai fini della verifica dei requisiti comprenderà quello di tutti i componenti il costituendo nucleo familiare. Si prevede la possibilità di acquisto di alloggi anche da parte di acquirenti che non possedessero i suddetti requisiti, alle condizioni indicate al paragrafo relativo agli "Alloggi in locazione.".....

I posti auto/box realizzati in soprannumero rispetto ai parametri minimi previsti dalla normativa vigente dovranno essere offerti in vendita o in locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari degli alloggi in edilizia convenzionata oggetto dell'intervento edilizio. In caso questi ultimi non fossero interessati all'acquisto/locazione, i box/posti auto in eccedenza/soprannumero potranno essere ceduti o locati anche a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi ma sempre al prezzo e con le modalità stabilite in convenzione

Modalità di rivalutazione del prezzo di cessione.

In caso di vendite successive alla prima assegnazione, il venditore dovrà presentare richiesta al Comune per l'aggiornamento del prezzo di vendita. Tale aggiornamento verrà effettuato sulla base della seguente formula:

$$X = (Va : Vma) \times Vmv$$

dove:

X = prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione

Va = valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie

effettuate così come previste al precedente art.1.3, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

Vma = valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (Vca) ed il valore del box o posto auto (Vcb) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- Vca = valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (Sc)



per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della prima assegnazione desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio);

- Sc = superficie commerciale dell'alloggio come determinata dalla presente convenzione;
- Vcb = valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

Vmv = valore di mercato dell'alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (Vav) e il valore del box o posto auto (Vbv) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

Vav = valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (Sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

Vbv = valore del box o posto auto di pertinenza inteso quale valore medio di mercato a corpo del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall'ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o ristrutturati") della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio).

Il prezzo ottenuto dall'applicazione della formula sopra esposta, con riferimento alla colonna "Appartamenti nuovi o ristrutturati", dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- Da 0 a 10 anni lo 0%
- Da 11 a 13 anni lo 0,5% annuo

Dal 13° anno fino alla fine della convenzione, la differenza tra valore di mercato dell'alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato, sarà diminuito di una percentuale costante, fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% (novantacinque per cento) del valore di mercato.

Facoltà' di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi di edilizia convenzionata e il canone massimo per gli alloggi in locazione

Per effetto dell'entrata in vigore della norma contenuta nell'art. 31, commi 49bis e 49ter della L. 23/12/1998 n° 448 (commi introdotti dalla L. 12/07/2011, n°106 in vigore dal 13/07/2011 e del 206/2011, art. 29, comma 16undecies, L. 24/02/2012, n° 14) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi nonché del canone massimo di locazione possono essere rimossi a richiesta del singolo proprietario dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento attraverso la stipula di una convenzione con il Comune in forma pubblica che deve essere trascritta. Tale svincolo è limitato alla determinazione del prezzo di cessione e si ottiene attraverso il pagamento al Comune di una somma che viene determinata, dallo stesso Comune, sulla base del valore venale dell'area su cui è stato realizzato l'intervento di cui l'alloggio è parte. La perizia per la determinazione di tale valore venale dovrà essere presentato al momento della richiesta del certificato di agibilità. La differenza tra il valore venale della perizia ed il valore di realizzazione dell'intervento indicato nel QTE definitivo verrà abbattuta del 40% (quaranta per cento), che equivale a dire che tale differenza verrà considerata in misura pari al 60%. L'importo risultante da questo abbattimento viene considerato al 100% (cento per cento) alla scadenza del 5° anno dal primo atto di vendita, per arrivare con interposizione lineare allo 0% (zero per cento) al ventesimo anno dalla



stipula della convenzione. Le frazioni di anno successivo al 5° valgono 0 fino al sesto mese compiuto, e 1° anno dal primo giorno del settimo mese fino alla fine del dodicesimo.

Per effettuare tale svincolo, il corrispettivo da versare al Comune sarà così determinato:

$VS = \Delta V((t5)/15) * \Delta V$ se $t > 5$

$VS = \Delta V$ se $t < 5$

VS = Valore di svincolo

ΔV = Differenza tra valore venale dell'intervento edilizio e valore convenzionale (come da QTE), abbattuta del 40% (quaranta per cento) e rivalutata con indice ISTAT del FOI dalla data della perizia al momento della presentazione della richiesta di svincolo.

t = anno di richiesta dello svincolo.

La somma ottenuta deve essere divisa per mille e il risultato moltiplicato per i millesimi dell'alloggio di cui si tratta."

Il tutto come meglio riportato nell'Annotazione trascritta il 18/11/2014 ai nn. 103059/14748

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta capacità edificatoria; la società " *** DATO OSCURATO *** ." ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del Direttore Generale dell' *** DATO OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio José Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica) e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di



proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] " con sede in Vimercate); Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società [REDACTED] l'area al foglio 52, mappale 317; **Nota.3) in forza della sopracitata redistribuzione, la Società " [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93;** Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5) si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali 351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree";** Nota.6) si precisa che alle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato dal [REDACTED], con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società " [REDACTED] " l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal [REDACTED], con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per



tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c - lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL , trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdiC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014



con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO2 nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.



Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità

nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle quote rilevate, comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico
Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria catastale per variazione toponomastica, compreso diritto catastale esclusi oneri accessori: €.320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN VIMERCATE STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 10/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo (edilizia convenzionata) a VIA STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 10/A, della superficie commerciale di **17,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 352 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 6, piano: S1

Coerenze:

Nord: terrapieno ente comune; Est: a.u.; Sud: corsello comune; Ovest: a.u.;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- ospedale
- scuola per l'infanzia
- verde attrezzato
- asilo nido
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante mt 650
- tangenziale distante mt. 500
- ferrovia distante Km 5,8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Box singolo posto al piano interrato. La basculante è in lamiera preverniciata, il pavimento al quarzo. Il box è dotato di impianto di illuminazione.

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
BOX	17,44	x	100 %	=	17,44
Totale:	17,44				17,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata

Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00

Valore massimo: 1.012,00

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato quanto riportato all'art. 18 della Convenzione Urbanistica del 22/12/2011 notaio Carbonel rep 54787/23313

pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

Non sono invece state applicate le maggiorazioni relative alle parti comuni del fabbricato, quali androni, scale, cortili e simimli, maggiorazione del 5% della superficie commerciale e le spese aggiuntive, di frazionamento e accatastamento, contributi allacciamenti.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale



metodo è in linea a quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili lievi discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 17.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato quanto riportato all'art. 18 della Convenzione Urbanistica del 22/12/2011 notaio Carbonel rep 54787/23313

pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

Non sono invece state applicate le maggiorazioni relative alle parti comuni del fabbricato, quali androni, scale, cortili e simimli, maggiorazione del 5% della superficie commerciale e le spese aggiuntive, di frazionamento e e accatastamento, contributi allacciamenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box singolo	17,44	0,00	17.440,00	17.440,00



	17.440,00 €	17.440,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

Il box è stato edificato in "Edilizia Convenzionata". Nella gara non vengono applicati i vincoli previsti dalla convenzione inerenti i vincoli necessari per l'assegnazione ed il limite massimo di prezzo. In caso di rivendita la convenzione potrebbe essere applicata.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 320,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.120,00**

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: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 10/A, della superficie commerciale di 17,44 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 352 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 6, piano: S1

Coerenze: Nord: terrapieno ente comune; Est: a.u.; Sud: corsello comune; Ovest: a.u.;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.100,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.



N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.

Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioniseicentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] con sede e domicilio ipotecario in Milano ed a carico della Società [REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilionioottocentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Monza;

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024



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: € 148,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 199,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda di verificare prima della partecipazione all'asta le eventuali spese condominiali scadute ed insolute

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 30/04/2015 ai nn. 39716/26225 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 13,93

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 14,01.

Millesimi spese ascensore: 6,78

Millesimi spese di gestione interrato: 63,74

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 352 e della palazzina confinante al mapp. 351 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216 di cui si riporta uno stralcio:

Art. 18 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

...Il prezzo al mq di cessione delle autorimesse non potrà comunque essere superiore a € 1.000 al mq. della superficie dell'autorimessa.... al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi e delle loro pertinenze, sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota corrispondente al 75% del prezzo di cessione aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento. Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio e fine lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il diciottesimo mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale. per gli alloggi in vendita qualora gli acquirenti di un alloggio non possedessero i requisiti previsti dalla convenzione, potranno comunque acquistare l'alloggio ai prezzi di cessione determinati, con l'obbligo di locarlo a persone aventi i requisiti e alle condizioni locative determinate dalla convenzione. Nel caso in cui l'acquirente che abbia acquistato l'alloggio, pur non possedendo i requisiti previsti, non dovesse locare l'alloggio a persone dotate dei suddetti requisiti entro un anno dall'acquisto, dovrà corrispondere al comune, oltre alle sanzioni previste dalla convenzione, per ogni anno di sfritto, una penale pari al 2% del prezzo di acquisto dell'alloggio.....

ART. 20 - SOGGETTI LEGITTIMATI REQUISITI, PRIORITA' E LIMITI PER LA ULTERIORE CESSIONE E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI - I requisiti sono riportati integralmente nella convenzione allegata.

Limiti per la ulteriore cessione Gli alloggi e le loro pertinenze non possono essere alienati/e o ceduti



a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di prima cessione. Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse all'alienazione, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti e permettere l'alienazione o la locazione nei primi 5 anni solo in presenza di gravi sopravvenuti motivi, e più precisamente....(verificare tutti i punti nella convenzione).

Si fa presente che con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del dr. Claudio Sironi, Notaio in Vimercate, registrato a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione sopra citata con formalità eseguita in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748;

- sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata;
- sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata;
- è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata;

"è stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione";

la suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede:

- la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione;
- determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa;
- la priorità nella contrattazione a favore di determinati soggetti;
- la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione;
- il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune;
- la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi;
- le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

il tutto come riportato nell'allegata Annotazione alla Convenzione sopra descritta annotata il 18/11/2014 ai nn. 103059/14748 (modifica di parte dell'art. 20) di cui si riportano alcuni stralci:

a) 1. essere cittadini italiani, ovvero cittadini appartenenti all'Unione Europea, oppure cittadini di altro stato purché in possesso del permesso di lungo periodo/carta di soggiorno, oppure di regolare permesso di soggiorno o altri documenti equipollenti e residenti in Italia da almeno 3 (tre) anni e/o che svolgano regolare attività lavorativa in Italia da almeno 3 anni;

2. avere la residenza o svolgere attività lavorativa nel Comune di Vimercate oppure impegnarsi ad assumere la residenza a Vimercate entro 60 (sessanta) giorni dal rogito o dalla sottoscrizione del contratto di affitto. Tale requisito non è richiesto per le locazioni temporanee collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura;

b) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, alla data di assegnazione dell'alloggio, di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Vimercate o in uno dei Comuni confinanti di Agrate Brianza, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Carnate, Concorezzo, Ornago, Sulbiate, Usmate Velate; a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienicosanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare. È comunque ritenuto idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. Possono avere in assegnazione o in cessione gli alloggi realizzando anche persone singole che intendano

costituire un proprio nucleo familiare purché maggiorenni e sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori, a pena di nullità dei relativi atti di cessione: detta nullità può essere fatta valere dal comune o da



chiunque altro ne abbia interesse. Per nucleo familiare si intende quanto specificato all'art. 2 punto 3 della L.R. 91/83. Il reddito preso in considerazione ai fini della verifica dei requisiti comprenderà quello di tutti i componenti il costituendo nucleo familiare.

c) non aver ottenuto l'assegnazione o la cessione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o di altro Ente Pubblico.

Possono essere acquirenti o locatari di un altro alloggio realizzando anche coloro che, pur avendone già acquistato uno in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita su area concessa da Ente Pubblico a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dello Stato o di un altro Ente pubblico, lo hanno già ceduto, da almeno due anni dalla data di sottoscrizione del preliminare d'acquisto o del contratto di locazione per alloggi del presente intervento, così che al momento della nuova cessione o locazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restando che per tale nuova cessione o locazione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici.

È vietata la cessione e la locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia convivente o a carico. Gli OPERATORI si impegnano a fornire al Comune nel momento in cui verranno concretamente individuati, l'elenco degli assegnatari o acquirenti e comunque prima della consegna dell'alloggio o della richiesta di residenza, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati sulla base dei quali il comune provvederà ai relativi controlli.

d) Fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 4.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 30% (trenta per cento), sia che concorrano reddito da lavoro dipendente che autonomo nel caso degli alloggi in cessione e senza tale aumento nel caso degli alloggi in locazione. Il reddito preso in considerazione ai fini della verifica dei requisiti comprenderà quello di tutti i componenti il costituendo nucleo familiare. Si prevede la possibilità di acquisto di alloggi anche da parte di acquirenti che non possedessero i suddetti requisiti, alle condizioni indicate al paragrafo relativo agli "Alloggi in locazione.".....

I posti auto/box realizzati in soprannumero rispetto ai parametri minimi previsti dalla normativa vigente dovranno essere offerti in vendita o in locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari degli alloggi in edilizia convenzionata oggetto dell'intervento edilizio. In caso questi ultimi non fossero interessati all'acquisto/locazione, i box/posti auto in eccedenza/soprannumero potranno essere ceduti o locati anche a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi ma sempre al prezzo e con le modalità stabilite in convenzione

Modalità di rivalutazione del prezzo di cessione.

In caso di vendite successive alla prima assegnazione, il venditore dovrà presentare richiesta al Comune per l'aggiornamento del prezzo di vendita. Tale aggiornamento verrà effettuato sulla base della seguente formula:

$$X = (Va : Vma) \times Vmv$$

dove:

X = prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione

Va = valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie

effettuate così come previste al precedente art.1.3, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

Vma = valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (Vca) ed il valore del box o posto auto (Vcb) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

- Vca = valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (Sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della prima assegnazione desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna "appartamenti nuovi o



ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio);

- Sc = superficie commerciale dell’alloggio come determinata dalla presente convenzione;
- Vcb = valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio).

Vmv = valore di mercato dell’alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell’alloggio (Vav) e il valore del box o posto auto (Vbv) di pertinenza dell’alloggio, così determinati:

Vav = valore commerciale dell’alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (Sc) per il valore medio di mercato al mq dell’alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall’ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio).

Vbv = valore del box o posto auto di pertinenza inteso quale valore medio di mercato a corpo del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall’ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio).

Il prezzo ottenuto dall’applicazione della formula sopra esposta, con riferimento alla colonna “Appartamenti nuovi o ristrutturati”, dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall’età dell’edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- Da 0 a 10 anni lo 0%
- Da 11 a 13 anni lo 0,5% annuo

Dal 13° anno fino alla fine della convenzione, la differenza tra valore di mercato dell’alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato, sarà diminuito di una percentuale costante, fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% (novantacinque per cento) del valore di mercato.

Facoltà’ di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi di edilizia convenzionata e il canone massimo per gli alloggi in locazione

Per effetto dell’entrata in vigore della norma contenuta nell’art. 31, commi 49bis e 49ter della L. 23/12/1998 n° 448 (commi introdotti dalla L. 12/07/2011, n°106 in vigore dal 13/07/2011 e di 206/2011, art. 29, comma 16undecies, L. 24/02/2012, n° 14) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi nonché del canone massimo di locazione possono essere rimossi a richiesta del singolo proprietario dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento attraverso la stipula di una convenzione con il Comune in forma pubblica che deve essere trascritta. Tale svincolo è limitato alla determinazione del prezzo di cessione e si ottiene attraverso il pagamento al Comune di una somma che viene determinata, dallo stesso Comune, sulla base del valore venale dell’area su cui è stato realizzato l’intervento di cui l’alloggio è parte. La perizia per la determinazione di tale valore venale dovrà essere presentato al momento della richiesta del certificato di agibilità. La differenza tra il valore venale della perizia ed il valore di realizzazione dell’intervento indicato nel QTE definitivo verrà abbattuta del 40% (quaranta per cento), che equivale a dire che tale differenza verrà considerata in misura pari al 60%. L’importo risultante da questo abbattimento viene considerato al 100% (cento per cento) alla scadenza del 5° anno dal primo atto di vendita, per arrivare con interposizione lineare allo 0% (zero per cento) al ventesimo anno dalla stipula della convenzione. Le frazioni di anno successivo al 5° valgono 0 fino al sesto mese compiuto, e 1° anno dal primo giorno del settimo mese fino alla fine del dodicesimo.



Per effettuare tale svincolo, il corrispettivo da versare al Comune sarà così determinato:

$VS = \Delta V(($

$t^5)/$

$15) * \Delta V$ se $t > 5$

$VS = \Delta V$ se $t < 5$

VS = Valore di svincolo

ΔV = Differenza tra valore venale dell'intervento edilizio e valore convenzionale (come da QTE), abbattuta del 40% (quaranta per cento) e rivalutata con indice ISTAT del FOI dalla data della perizia al momento della presentazione della richiesta di svincolo.

t = anno di richiesta dello svincolo.

La somma ottenuta deve essere divisa per mille e il risultato moltiplicato per i millesimi dell'alloggio di cui si tratta."

Il tutto come meglio riportato nell'Annotazione trascritta il 18/11/2014 ai nn. 103059/14748

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta capacità edificatoria; la società *** DATO OSCURATO *** ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del *** DATO OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio José Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica) e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate);



Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società [REDACTED]

in forza della sopracitata redistribuzione, la Società [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93; Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5) si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali 351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree";** Nota.6) si precisa che alle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***.

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società [REDACTED] " l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per



tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c - lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL , trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdiC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014



con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO2 nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.



1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità

nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle quote rilevate, comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria catastale per variazione toponomastica, compreso diritto catastali esclusi oneri accessori: €.320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

DI CUI AL PUNTO A

Immobile costruito nel 2014.

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

ospedale
scuola per l'infanzia
verde attrezzato
asilo nido
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio

	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante mt 650
tangenziale distante mt. 500
ferrovia distante Km 5.8

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Box singolo posto al piano interrato. La basculante è in lamiera preverniciata, il pavimento al quarzo. Il box è provvisto di luce.



N.B.: Il soffitto del box presenta segni di umidità.

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
BOX	17,44	x	100 %	=	17,44
Totale:	17,44				17,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata

Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00

Valore massimo: 1.012,00

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato quanto riportato all'art. 18 della Convenzione Urbanistica del 22/12/2011 notaio Carbonel rep 54787/23313

pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

Non sono invece state applicate le maggiorazioni relative alle parti comuni del fabbricato, quali androni, scale, cortili e similili, maggiorazione del 5% della superficie commerciale e le spese aggiuntive, di frazionamento e accatastamento, contributi allacciamenti.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale



metodo è in linea a quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili lievi discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 17.440,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.440,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.440,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato quanto riportato all'art. 18 della Convenzione Urbanistica del 22/12/2011 notaio Carbonel rep 54787/23313

pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

Non sono invece state applicate le maggiorazioni relative alle parti comuni del fabbricato, quali androni, scale, cortili e simimli, maggiorazione del 5% della superficie commerciale e le spese aggiuntive, di frazionamento e e accatastamento, contributi allacciamenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box singolo	17,44	0,00	17.440,00	17.440,00
				17.440,00 €	17.440,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è come damente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

Il box è stato edificato in "Edilizia Convenzionata". Nella gara non vengono applicati i vincoli previsti dalla convenzione inerenti i vincoli necessari per l'assegnazione ed il limite massimo di prezzo. In caso di rivendita la convenzione potrebbe essere applicata.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

IL SOFFITTO DEL BOX ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO (12/12 /2025) PRESENTAVA SEGNI DI UMIDITA. L'INTERESSATO PRIMA DI PARTECIPARE ALL'ASTA DOVRA' VERIFICARE LO STATO DEI LUOGHI E ACCERTARE EVENTUALI INFILTRAZIONI. RESTA INTESO CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO LE EVENTUALI MANUTENZIONI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 320,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.120,00

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: € 20,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 10/A, della superficie commerciale di 30,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 352 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 6, piano: S1

Coerenze: Nord: corsello comune; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; Ovest: corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.630,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioniseicentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] con sede e domicilio ipotecario in Milano ed a carico della Società [REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilionioottocentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Monza.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024

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: € 271,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 365,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda di verificare prima della partecipazione all'asta le eventuali spese condominiali scadute ed insolute

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 30/04/2015 ai nn. 39716/26225 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 25,41

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 25,55

Millesimi spese ascensore: 12,36

Millesimi spese di gestione interrato: 116,25

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 352 e della palazzina confinante al mapp. 351 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216 di cui si riporta uno stralcio:

Art. 18 - DETERMINAZIONE DEI PREZZI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

...Il prezzo al mq di cessione delle autorimesse non potrà comunque essere superiore a € 1.000 al mq. della superficie dell'autorimessa.... al fine della revisione del prezzo di cessione degli alloggi e delle loro pertinenze, sarà riconosciuta la revisione prezzi esclusivamente sulla quota corrispondente al 75% del prezzo di cessione aumentato di quanto derivante dall'aggiornamento. Tale quota revisionabile del prezzo di cessione può essere aggiornata per il periodo intercorrente dalla data di inizio e fine lavori qualora gli stessi venissero ultimati entro il diciottesimo mese naturale e consecutivo, dedotte le sospensioni certificate dall'Ufficio Tecnico Comunale. per gli alloggi in vendita qualora gli acquirenti di un alloggio non possedessero i requisiti previsti dalla convenzione, potranno comunque acquistare l'alloggio ai prezzi di cessione determinati, con l'obbligo di locarlo a persone aventi i requisiti e alle condizioni locative determinate dalla convenzione. Nel caso in cui l'acquirente che abbia acquistato l'alloggio, pur non possedendo i requisiti previsti, non dovesse locare l'alloggio a persone dotate dei suddetti requisiti entro un anno dall'acquisto, dovrà corrispondere al comune, oltre alle sanzioni previste dalla convenzione, per ogni anno di sfritto, una penale pari al 2% del prezzo di acquisto dell'alloggio.....

ART. 20 - SOGGETTI LEGITTIMATI REQUISITI, PRIORITA' E LIMITI PER LA ULTERIORE CESSIONE E LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI - I requisiti sono riportati integralmente nella convenzione allegata.



Limiti per la ulteriore cessione Gli alloggi e le loro pertinenze non possono essere alienati/e o ceduti a nessun titolo per un periodo di 5 anni dalla data di rima cessione. Su richiesta motivata e comprovata dell'avente interesse all'alienazione, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti e permettere l'alienazione o la locazione nei primi 5 anni solo in presenza di gravi sopravvenuti motivi, e più precisamente....(verificar etutti i punti nella convenzione).

Si fa presente che con che con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del dr. Claudio Sironi, Notaio in Vimercate, registrato a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione sopra citata con formalità eseguita in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748;

- sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata;
- sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata;
- è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata;

"è stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelliprevisti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamenteagli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione";

la suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede:

- la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione;
- determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa;
- la priorità nella contrattazione a favore di determinati soggetti;
- la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione;
- il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune;
- la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi;
- le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

il tutto come riportato nell'allegata Annotazione alla Convenzione sopra descritta annotata il 18/11/2014 ai nn. 103059/14748 (modifica di parte dell'art. 20) di cui si riporta uno stralcio:

a) 1. essere cittadini italiani, ovvero cittadini appartenenti all'Unione Europea, oppure cittadini di altro stato purché in possesso del permesso di lungo periodo/carta di soggiorno, oppure di regolare permesso di soggiorno o altri documenti equipollenti e residenti in Italia da almeno 3 (tre) anni e/o che svolgano regolare attività lavorativa in Italia da almeno 3 anni;

2. avere la residenza o svolgere attività lavorativa nel Comune di Vimercate oppure impegnarsi ad assumere la residenza a Vimercate entro 60 (sessanta) giorni dal rogito o dalla sottoscrizione del contratto di affitto. Tale requisito non è richiesto per le locazioni temporanee collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura;

b) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, alla data di assegnazione dell'alloggio, di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel Comune di Vimercate o in uno dei Comuni confinanti di Agrate Brianza, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Carnate, Concorezzo, Ornago, Sulbiate, Usmate Velate; a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienicosanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare. É comunque ritenuto idoneo l'alloggio composto da quattro o più vani. Possono avere in assegnazione o in cessione gli alloggi realizzandi anche persone singole che intendano

costituire un proprio nucleo familiare purché maggiorenni e sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori, a



pena di nullità dei relativi atti di cessione: detta nullità può essere fatta valere dal comune o da chiunque altro ne abbia interesse. Per nucleo familiare si intende quanto specificato all'art. 2 punto 3 della L.R. 91/83. Il reddito preso in considerazione ai fini della verifica dei requisiti comprenderà quello di tutti i componenti il costituendo nucleo familiare.

c) non aver ottenuto l'assegnazione o la cessione in proprietà o con patto di futura vendita di altro alloggio costruito a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o di altro Ente Pubblico.

Possono essere acquirenti o locatari di un altro alloggio realizzando anche coloro che, pur avendone già acquistato uno in precedenza, in proprietà o con patto di futura vendita su area concessa da Ente Pubblico a totale carico o col concorso o contributo o con il finanziamento agevolato in qualunque forma concessi dallo Stato o di un altro Ente pubblico, lo hanno già ceduto, da almeno due anni dalla data di sottoscrizione del preliminare d'acquisto o del contratto di locazione per alloggi del presente intervento, così che al momento della nuova cessione o locazione non sono beneficiari di alcun contributo o finanziamento agevolato pubblico, fermo restando che per tale nuova cessione o locazione non potranno in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici.

È vietata la cessione e la locazione di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia convivente o a carico. Gli OPERATORI si impegnano a fornire al Comune nel momento in cui verranno concretamente individuati, l'elenco degli assegnatari o acquirenti e comunque prima della consegna dell'alloggio o della richiesta di residenza, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati sulla base dei quali il comune provvederà ai relativi controlli.

d) Fruire di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 4.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aumentato del 30% (trenta per cento), sia che concorrano reddito da lavoro dipendente che autonomo nel caso degli alloggi in cessione e senza tale aumento nel caso degli alloggi in locazione. Il reddito preso in considerazione ai fini della verifica dei requisiti comprenderà quello di tutti i componenti il costituendo nucleo familiare. Si prevede la possibilità di acquisto di alloggi anche da parte di acquirenti che non possedessero i suddetti requisiti, alle condizioni indicate al paragrafo relativo agli "Alloggi in locazione.".....

I posti auto/box realizzati in soprannumero rispetto ai parametri minimi previsti dalla normativa vigente dovranno essere offerti in vendita o in locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari degli alloggi in edilizia convenzionata oggetto dell'intervento edilizio. In caso questi ultimi non fossero interessati all'acquisto/locazione, i box/posti auto in eccedenza/soprannumero potranno essere ceduti o locati anche a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi ma sempre al prezzo e con le modalità stabilite in convenzione

Modalità di rivalutazione del prezzo di cessione.

In caso di vendite successive alla prima assegnazione, il venditore dovrà presentare richiesta al Comune per l'aggiornamento del prezzo di vendita. Tale aggiornamento verrà effettuato sulla base della seguente formula:

$$X = (Va : Vma) \times Vmv$$

dove:

X = prezzo di vendita successivo alla prima assegnazione/cessione

Va = valore convenzionale dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione risultante dal conto consuntivo approvato, comprendente le migliorie

effettuate così come previste al precedente art.1.3, e, conseguentemente, dall'atto notarile;

Vma = valore di mercato dell'alloggio al momento della prima assegnazione/cessione, ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell'alloggio (Vca) ed il valore del box o posto auto (Vcb) di pertinenza dell'alloggio, così determinati:

• Vca = valore commerciale dell'alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (Sc) per il valore medio di mercato al mq dell'alloggio alla data della prima assegnazione desunto dalla



pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio);

- Sc = superficie commerciale dell’alloggio come determinata dalla presente convenzione;
- Vcb = valore del box o posto auto di pertinenza, inteso quale valore medio di mercato, a corpo, del box/posto auto alla data della prima assegnazione/cessione, desunto dalla pubblicazione della rilevazione dei prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio).

Vmv = valore di mercato dell’alloggio alla data della vendita ottenuto dalla somma tra il valore commerciale dell’alloggio (Vav) e il valore del box o posto auto (Vbv) di pertinenza dell’alloggio, così determinati:

Vav = valore commerciale dell’alloggio determinato dal prodotto della superficie commerciale (Sc) per il valore medio di mercato al mq dell’alloggio alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall’ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio).

Vbv = valore del box o posto auto di pertinenza inteso quale valore medio di mercato a corpo del box/posto auto alla data della vendita che si intende convenzionalmente pari a quello desumibile dall’ultima rilevazione disponibile dalla pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili (colonna “appartamenti nuovi o ristrutturati”) della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune interessato o in assenza di questi, da altri listini ufficiali del settore (per esempio la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio).

Il prezzo ottenuto dall’applicazione della formula sopra esposta, con riferimento alla colonna “Appartamenti nuovi o ristrutturati”, dovrà essere diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall’età dell’edificio, calcolata progressivamente, in ragione degli anni trascorsi, secondo la seguente tabella:

- Da 0 a 10 anni lo 0%
- Da 11 a 13 anni lo 0,5% annuo

Dal 13° anno fino alla fine della convenzione, la differenza tra valore di mercato dell’alloggio ed il valore convenzionalmente calcolato, sarà diminuito di una percentuale costante, fino al raggiungimento di un valore di vendita pari al 95% (novantacinque per cento) del valore di mercato.

Facoltà’ di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi di edilizia convenzionata e il canone massimo per gli alloggi in locazione

Per effetto dell’entrata in vigore della norma contenuta nell’art. 31, commi 49bis e 49ter della L. 23/12/1998 n° 448 (commi introdotti dalla L. 12/07/2011, n°106 in vigore dal 13/07/2011 e di 206/2011, art. 29, comma 16undecies, L. 24/02/2012, n° 14) i vincoli relativi alla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi nonché del canone massimo di locazione possono essere rimossi a richiesta del singolo proprietario dopo che siano trascorsi cinque anni dalla data del primo trasferimento attraverso la stipula di una convenzione con il Comune in forma pubblica che deve essere trascritta. Tale svincolo è limitato alla determinazione del prezzo di cessione e si ottiene attraverso il pagamento al Comune di una somma che viene determinata, dallo stesso Comune, sulla base del valore venale dell’area su cui è stato realizzato l’intervento di cui l’alloggio è parte. La perizia per la determinazione di tale valore venale dovrà essere presentato al momento della richiesta del certificato di agibilità. La differenza tra il valore venale della perizia ed il valore di realizzazione dell’intervento indicato nel QTE definitivo verrà abbattuta del 40% (quaranta per cento), che equivale a dire che tale differenza verrà considerata in misura pari al 60%. L’importo risultante da questo abbattimento viene considerato al 100% (cento per cento) alla scadenza del 5° anno dal primo atto di vendita, per arrivare con interposizione lineare allo 0% (zero per cento) al ventesimo anno dalla stipula della convenzione. Le frazioni di anno successivo al 5° valgono 0 fino al sesto mese



compiuto, e 1° anno dal primo giorno del settimo mese fino alla fine del dodicesimo.
Per effettuare tale svincolo, il corrispettivo da versare al Comune sarà così determinato:

$VS = \Delta V(($
 $t5)/$

$15)*\Delta V$ se $t > 5$

$VS = \Delta V$ se $t < 5$

VS = Valore di svincolo

ΔV = Differenza tra valore venale dell'intervento edilizio e valore convenzionale (come da QTE), abbattuta del 40% (quaranta per cento) e rivalutata con indice ISTAT del FOI dalla data della perizia al momento della presentazione della richiesta di svincolo.

t = anno di richiesta dello svincolo.

La somma ottenuta deve essere divisa per mille e il risultato moltiplicato per i millesimi dell'alloggio di cui si tratta."

Il tutto come meglio riportato nell'Annotazione trascritta il 18/11/2014 ai nn. 103059/14748

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta capacità edificatoria; la società *** DATO OSCURATO *** ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del *** DATO OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica(e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà



dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate); Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società [REDACTED] l'area al foglio 52, mappale 317; **Nota.3)** **in forza della sopracitata redistribuzione, la Società [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93;** Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5)** **si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali 351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree";** Nota.6) si precisa che alle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***.

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società [REDACTED] l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie



1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c - lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL , trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdiC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO ***



, per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO2 nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di



partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità

nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato realizzato il controsoffitto strutturale

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di controsoffitto strutturale: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria catastale per variazione toponomastica, compreso diritto catastali esclusi oneri accessori: €320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN VIMERCATE STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 10/A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 10/A, della superficie commerciale di **30,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 352 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 6, piano: S1

Coerenze: Nord: corsello comune; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; Ovest: corridoio comune.
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- ospedale
- scuola per l'infanzia
- verde attrezzato
- asilo nido
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante mt 650
- tangenziale distante mt. 500



ferrovia distante Km 5,8

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio Box singolo posto al piano interrato. La basculante è in lamiera preverniciata, il pavimento al quarzo. Il box è dotato di impianto di illuminazione..

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
BOX	30,95	x	100 %	=	30,95
Totale:	30,95				30,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata

Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00

Valore massimo: 1.012,00

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato quanto riportato all'art. 18 dela Convenzione Urbanistica del 22/12/2011 notaio Carbonel rep 54787/23313

pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50%delle parti in comune.



Non sono invece state applicate le maggiorazioni relative alle parti comuni del fabbricato, quali androni, scale, cortili e simimili, maggiorazione del 5% della superficie commerciale e le spese aggiuntive, di frazionamento e e accatastamento, contributi allacciamenti.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale metodo è in linea a quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili lievi discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.950,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.950,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.950,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato quanto riportato all'art. 18 della Convenzione Urbanistica del 22/12/2011 notaio Carbonel rep 54787/23313

pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

Non sono invece state applicate le maggiorazioni relative alle parti comuni del fabbricato, quali androni, scale, cortili e simimili, maggiorazione del 5% della superficie commerciale e le spese aggiuntive, di frazionamento e e accatastamento, contributi allacciamenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box singolo	30,95	0,00	30.950,00	30.950,00
				30.950,00 €	30.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è come damente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

Il box è stato edificato in "Edilizia Convenzionata". Nella gara non vengono applicati i vincoli previsti dalla convenzione inerenti i vincoli necessari per l'assegnazione ed il limite massimo di prezzo. In caso di rivendita la convenzione potrebbe essere applicata.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.320,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.630,00

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: €. 30,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a VIMERCATE Via Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: corsello comune; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; a.u. Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioniseicentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] [REDACTED]." con sede e domicilio ipotecario in Milano ed a carico della Società [REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilionioottocentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Monza.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024

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: € 304,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 622,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 742,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda di verificare prima della partecipazione all'asta le eventuali spese condominiali scadute ed insolute

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 24/12/2014 ai nn. 117873/80699 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 30,30

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 31,29

Millesimi spese ascensore: 15,56

Millesimi spese di gestione interrato: 120,59

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 351 e della palazzina confinante al mapp. 352 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216.

in forza della citata convenzione, le aree comprese nel "Lotto 3" erano state destinate:

-- per il 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale libera;

-- per il residuo 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale convenzionata secondo quanto prevedono gli articoli 16 e seguenti della convenzione

Il corpo di fabbrica denominato Condominio Residenza Roveda Uno ove insiste il box è in regime di edilizia libera.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta capacità edificatoria; la società *** DATO OSCURATO *** ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del *** DATO OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO ***



*** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica) e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di proprietà dell'infra citata [REDACTED] con sede in Vimercate); Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società [REDACTED] **in forza della sopracitata redistribuzione, la Società [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93;** Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5) si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali 351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree";** Nota.6) si precisa che alle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà



delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società [REDACTED] sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato [REDACTED], con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società [REDACTED] " l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c - lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27



di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL, trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a



criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.

1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità

nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli



alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato realizzato il controsoffitto strutturale

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione di controsoffitto strutturale: €.5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico

Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria castale per variazione toponomastica, compreso diritto catastali esclusi oneri accessori: €.320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN VIMERCATE VIA STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a VIMERCATE Via Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: corsello comune; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; a.u. Ovest: a.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale	ottimo	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
verde attrezzato	nella media	
asilo nido	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	mediocre	
negozi al dettaglio	mediocre	

COLLEGAMENTI

autobus distante mt 650	nella media	
tangenziale distante mt. 500	al di sopra della media	
ferrovia distante Km 5,8	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio Box doppio posto al piano interrato. La basculante è in lamiera preverniciata, il pavimento al quarzo. Nel box sono presenti gli impianti eltrrici e illuminazione ma non sono funzionanti. Non è noto se è presente un contatore, se sono collegati a un quadro elettrico condominiale e se sono allacciati.

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
BOX	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 27/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box di mq. 13.23 posto al piano interrato
Indirizzo: via Borromeo
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 20.700,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box doppio in larghezza di mq. 28
Indirizzo: via Santa Caterina da Siena
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 833,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/07/2019
Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata
Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A
Superfici principali e secondarie: 17
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00
Valore massimo: 1.012,00
OMI (30/06/2025)
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato un valore pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale



metodo è in linea con quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 40.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del box sono stati presi in esame i valori dei box venduti all'interno della palazzina e comparati con annunci immobiliari di box in simili condizione nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box doppio	40,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);



- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;

- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.320,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.680,00

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: €. 80,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: terrapieno comune; Est: a.u.; Sud: corsello comune; Ovest: mapp. 352;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.



N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioniseicentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilionioottocentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Monza.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024



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: € 244,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 515,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 591,00

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 24/12/2014 ai nn. 117873/80699 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 24,24

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 25,03

Millesimi spese ascensore: 12,44

Millesimi spese di gestione interrato: 96,47

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 351 e della palazzina confinante al mapp. 352 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216.

in forza della citata convenzione, le aree comprese nel "Lotto 3" erano state destinate:

-- per il 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale libera;

-- per il residuo 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale convenzionata secondo quanto prevedono gli articoli 16 e seguenti della convenzione

Il corpo di fabbrica denominato Condominio Residenza Roveda Uno ove insiste il box è in regime di edilizia libera.

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta capacità edificatoria; la società *** DATO OSCURATO *** ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del *** DATO OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO ***



*** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica) e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà dell'infra citata Società "██████████" sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di proprietà dell'infra citata Società "██████████" con sede in Vimercate); Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società "██████████" alla Società "██████████" l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società "██████████" l'area al foglio 52, mappale 317; **Nota.3) in forza della sopracitata redistribuzione, "██████████" è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93;** Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5) si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali 351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree";** Nota.6) si precisa che alle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà



delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***.

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società [REDACTED] l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c -



lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL, trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che



rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità

nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi



particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle quote rilevate, comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico

Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria catastale per variazione toponomastica, compreso diritto catastali esclusi oneri accessori: €320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN VIMERCATE STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: terrapieno comune; Est: a.u.; Sud: corsello comune; Ovest: mapp. 352;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.



Indirizzo: via Borromeo
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 20.700,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box doppio in larghezza di mq. 28
Indirizzo: via Santa Caterina da Siena
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 833,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/07/2019
Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata
Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A
Superfici principali e secondarie: 17
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00

Valore massimo: 1.012,00

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato un valore pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale metodo è in linea con quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 34.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del box sono stati presi in esame i valori dei box venduti all'interno della palazzina e comparati con annunci immobiliari di box in simili condizione nella zona.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box doppio	34,00	0,00	34.000,00	34.000,00
				34.000,00 €	34.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;



La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 320,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.680,00

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:	€. 80,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: corridoio comune; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; Ovest: corridoio comune;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.
N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioniseicentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] con sede e domicilio ipotecario in Milano ed a carico della Società [REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilionioottocentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Monza.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024

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: € 244,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 515,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 591,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda di verificare prima della partecipazione all'asta le eventuali spese condominiali scadute ed insolute

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 24/12/2014 ai nn. 117873/80699 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 24,24

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 25,03

Millesimi spese ascensore: 12,44

Millesimi spese di gestione interrato: 96,47

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 351 e della palazzina confinante al mapp. 352 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216.

in forza della citata convenzione, le aree comprese nel "Lotto 3" erano state destinate:

-- per il 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale libera;

-- per il residuo 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale convenzionata secondo quanto prevedono gli articoli 16 e seguenti della convenzione

Il corpo di fabbrica denominato Condominio Residenza Roveda Uno ove insiste il box è in regime di edilizia libera.

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta



capacità edificatoria; la società *** DATO OSCURATO *** ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del *** DATO OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica) e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà dell'infra citata [REDACTED] con sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate); Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società [REDACTED] alla [REDACTED] l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società [REDACTED] l'area al foglio 52, mappale 317; **Nota.3) in forza della sopracitata redistribuzione, la Società [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93;** Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5) si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000**



(millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali 351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree"; Nota.6) si precisa che alle porzioni immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società [REDACTED] l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c - lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL , trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdiC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione



edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO2 nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni



dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle quote rilevate, comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico

Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria catastale per variazione toponomastica, compreso diritto catastali esclusi oneri accessori: €.320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN VIMERCATE STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1



Coerenze: Nord: corridoio comune; Est: corridoio comune; Sud: ente comune; Ovest: corridoio comune;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale

scuola per l'infanzia

verde attrezzato

asilo nido

centro sportivo

farmacie

municipio

negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante mt 650

tangenziale distante mt. 500

ferrovia distante Km 5,8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio posto al piano interrato. La basculante è in lamiera preverniciata, il pavimento al quarzo. Nel box sono presenti gli impianti elettrici e illuminazione ma non sono funzionanti. Non è noto se è presente un contatore, se sono collegati a un quadro elettrico condominiale e se sono allacciati.

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
BOX	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box di mq. 13.23 posto al piano interrato
Indirizzo: via Borromeo
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 20.700,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box doppio in larghezza di mq. 28
Indirizzo: via Santa Caterina da Siena
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 833,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/07/2019
Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata
Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A
Superfici principali e secondarie: 17
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00
Valore massimo: 1.012,00

OMI (30/06/2025)

Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato un valore pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini



con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale metodo è in linea con quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 32.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del box sono stati presi in esame i valori dei box venduti all'interno della palazzina e comparati con annunci immobiliari di box in simili condizione nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box doppio	32,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile
La stima viene fatta:



- a corpo e non a misura, (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;
- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 320,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.680,00

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: € 80,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 161/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: terrapieno comune comune; Est: mapp. 318; Sud: corsello comune; Ovest: a.u.;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e i gravami sono stati tratti dal certificato notarile che è parte integrante della perizia.



N.B.: quanto riportato riguarda il solo ventennio, il resto non è stato verificato.
Restano fatti salvi tutti gli eventuali gravami, diritti non trascritti, non riportati nel certificato notarile o negli atti 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** attiva.

1.) ipoteca volontaria del giorno 27 gennaio 2012 iscritta a Milano 2 ai nn.9417/1419 per Euro 5.600.000,00 (cinquemilioneisecentomila virgola zero zero), a favore di [REDACTED] con sede e domicilio ipotecario in Milano ed a carico della Società [REDACTED] con sede in Monza, a garanzia di un mutuo edilizio di Euro 2.800.000,00 (duemilioniottocentomila virgola zero zero) per capitale (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,95% annuo), concesso alla predetta società con atto in data 26 gennaio 2012 nn. 37646/16004 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza, da rimborsare in 30 anni; Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca è iscritta sulle aree originariamente censite al catasto terreni del Comune di Vimercate, col fg. 52, mappali 317, 336 e 337; Nota.2) si precisa che la suddetta formalità grava, fra maggior consistenza, gli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate col foglio 52, particella 351, subalterni 10, 13, 18 e 19 e particella 352, subalterni 12, 13 e 18; più precisamente, a margine di detta ipoteca risulta annotato in data 23 gennaio 2015 ai nn. 5651/944 (atto in data 19 dicembre 2014 nn. 9168/17195 di rep. a rogito del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato) il frazionamento ipotecario, nel quale le predette unità immobiliari corrispondono ai relativi lotti come segue: il sub. 10 del mappale 351 al lotto n. 7 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 13 del mappale 351 al lotto n. 9 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 18 del mappale 351 al lotto n. 11 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 19 del mappale 351 al lotto n. 12 (Quota Capitale Euro 25.000,00, Quota Ipoteca Euro 50.000,00), il sub. 12 del mappale 352 al lotto n. 20 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00), il sub. 13 del mappale 352 al lotto n. 21 (Quota Capitale Euro 13.000,00, Quota Ipoteca Euro 26.000,00) ed il sub. 18 del mappale 352 al lotto n. 23 (Quota Capitale Euro 24.000,00, Quota Ipoteca Euro 48.000,00);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 22 giugno 2017 ai nn. 75549/48684, in forza di Atto Giudiziario rep. n. 41 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 19 luglio 2016, a favore della [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] con sede in Monza.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 161/2024 DEL 19/11/2024



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: € 243,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 515,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 591,00

Ulteriori avvertenze:

Si raccomanda di verificare prima della partecipazione all'asta le eventuali spese condominiali scadute ed insolute

Regolamento di condominio allegato all' Atto trascritto a Milano 2 il 24/12/2014 ai nn. 117873/80699 di cui si riporta uno stralcio:

Millesimi di proprietà parti comuni: 24,24

Millesimi spese di gestione generali delle parti comuni: 25,03

Millesimi spese ascensore: 12,44

Millesimi spese di gestione interrato: 96,47

Il mapp. 353 (come da Regolamento di Condominio) identifica l'area scoperta antistante le nicchie dei contatori della palazzina in oggetto al mapp. 351 e della palazzina confinante al mapp. 352 e quindi costituisce bene non censibile comune ad entrambe le palazzine. (Si rileva che catastalmente il mapp. 353 risulta comune a tutti i sub. del mapp. 351)

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro."

Gli edifici sono stati realizzati in attuazione alla Convenzione urbanistica notaio Carbonell del 22/12/2011 nn. 54787/23313 trascritta a Milano 2 il 02/01/2012 ai nn. 309/216.

in forza della citata convenzione, le aree comprese nel "Lotto 3" erano state destinate:

-- per il 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale libera;

-- per il residuo 50% (cinquanta per cento) della propria capacità edificatoria alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale convenzionata secondo quanto prevedono gli articoli 16 e seguenti della convenzione

Il corpo di fabbrica denominato Condominio Residenza Roveda Uno ove insiste il box è in regime di edilizia libera.

Sussiste servitù di passo pedonale a reciproco favore e carico di entrambe le palazzine sul vialetto e sulla scala di sicurezza che dal piano sotterraneo porta al piano terra insistenti sul subalterno 1 del mappale 351 e sul subalterno 1 del mappale 352 a confine tra gli stessi mappali. Pertanto le spese di pulizia e manutenzione saranno a carico di entrambe le palazzine in parti uguali fra loro.

*La società cedente precisa che, dalla convenzione sopra citata, risulta che l' *** DATO OSCURATO *** si era obbligata a cedere capacità edificatoria ad essa spettante ai lottizzanti del Piano Attuativo sopra citato, ivi compresa la società *** DATO OSCURATO *** , la quale si era obbligata ad acquistarla in ragione di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia libera e di mc. 21,69 (ventuno virgola sessantanove) in edilizia convenzionata .*

N.B.: La suddetta *** DATO OSCURATO *** non ha provveduto al trasferimento formale di detta capacità edificatoria; la società *** DATO OSCURATO *** ha già utilizzato detta capacità nella realizzazione del complesso in oggetto. Con nota in data 9 febbraio 2015 prot. n. 4101 del *** DATO



OSCURATO *** si è autorizzata la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione del diritto volumetrico da stipulare da parte dell' *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO ***

I MAPPALI 314, 323, 329 (BENI COMUNI NON CENSIBILI A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 353-351-352-354 E FG. 54MPP. 338) AREE GRAVATE DI SERVITU D'USO PUBBLICO - NON SARANNO CEDUTI IN QUANTO GLI ORIGINARI LOTTIZZANTI HANNO CHIESTO AL COMUNE DI VIMERCATE DI POTER CEDERE GRATUITAMENTE ALLO STESSO LA PROPRIETA' DI DETTE AREE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Alla quale pervennero con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio José Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/216 (convenzione urbanistica(e 314/221 (redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti) - portante, fra l'altro, "Convenzione Urbanistica" e "Redistribuzione di aree tra i co-lottizzanti") e successiva edificazione; Nota.1) con il sopracitato atto è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", comprendente, fra maggior consistenza, le aree già censite al Catasto Terreni del Comune di Vimercate col foglio 52, mappali 336 di are 23.03 e 337 di centiare 85 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate) e mappale 317, di are 4.65 (già di proprietà dell'infra citata Società [REDACTED] con sede in Vimercate); Nota.2) nell'ambito della convenzione sopracitata, i lottizzanti hanno ceduto gratuitamente al Comune di Vimercate le aree destinate a standard per un'estensione complessiva di mq. 8.855 e le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria per un'estensione complessiva di mq. 4.223; al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, modificate e ridotte in misura diseguale, si è resa necessaria una redistribuzione delle aree edificabili mediante, fra l'altro, le seguenti cessioni: dalla Società [REDACTED] alla Società [REDACTED] l'area individuata al foglio 52, mappali 336 e 337, mentre da parte della società [REDACTED] l'area al foglio 52, mappale 317; **Nota.3) in forza della sopracitata redistribuzione, la Società [REDACTED] è divenuta proprietaria, per la quota di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi), delle aree boscate ad uso pubblico in comproprietà tra i lottizzanti, già distinte coi mappali 314, di are 4.12, 323, di are 6.33 e 329, di are 7.93;** Nota.4) in forza delle variazioni catastali sopra riportate, i mappali 317 e 337 sono stati soppressi ed uniti al mappale 336 il quale è stato a sua volta frazionato, originando i mappali 351 (che identifica la palazzina in edilizia libera e l'area pertinenziale, denominata Condominio Residenza Roveda - Uno), 352 (che identifica la palazzina in edilizia convenzionata e l'area pertinenziale, denominata "Condominio Residenza Roveda - Due) , in forza delle sopracitate variazioni in data 31 ottobre 2014, i complessi edilizi, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente certificazione, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vimercate, col foglio 52, mappale 351, subalterni dall'1 al 19 entrambi compresi (palazzina in edilizia libera) e col foglio 52, mappale 352, subalterni dall'1 al 18 entrambi compresi (palazzina in edilizia convenzionata); **Nota.5) si riporta quanto contenuto nell'atto in data 19 dicembre 2014 nn. 39169/1796 di rep. del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699): "che i mappali 314, 323 e 329 individuano le aree boscate destinate ad uso pubblico in comproprietà con altri lotti e come detto spettano in ragione di 1.186/10.000 (millecentottantasei diecimillesimi) alla società venditrice, la quale si riserva la proprietà della suddetta quota e quindi tali aree non verranno cedute agli acquirenti degli immobili ai mappali**



351 e 352, in quanto gli originari lottizzanti hanno chiesto al Comune di Vimercate di poter cedere gratuitamente allo stesso la proprietà di dette aree"; Nota.6) si precisa che alle porzioni

immobiliari oggetto della presente certificazione compete la proporzionale quota di comproprietà delle strutture, spazi e porzioni del fabbricato, destinati all'uso comune condominiale, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, che trovasi allegato, per quanto concerne il mappale 351, all'atto in data 19 dicembre 2014 n. 39169/17196 di rep. in autentica del Notaio Arturo Brienza (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 2014 ai nn. 117873/80699), mentre per quanto concerne il mappale 352, all'atto in data 28 aprile 2015 n. 39278/17283 di rep. in autentica del medesimo Notaio A. Brienza (registrato a Monza il 30 aprile 2015 al n. 9782 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 30 aprile 2015 ai nn. 39716/26225).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

Le aree ai mappali 336 e 337 del mappale 52, pervennero nel seguente modo: -- per quanto concerne il mappale 336, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 20 dicembre 2005 nn. 14312/5871 di rep. del Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 10 gennaio 2006 al n. 97 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 11 gennaio 2006 ai nn. 3379/1813), per averlo acquistato dalla società "██████████" con sede in Milano, quest'ultima proprietaria da oltre il ventennio; -- per quanto concerne il mappale 337, fra maggior consistenza, con atto di compravendita in data 7 luglio 2005 nn. 13567/5465 di rep. Notaio Claudio Sironi (registrato a Monza 2 il 21 luglio 2005 al n. 6492 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 22 luglio 2005 ai nn. 113474/58371), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, proprietario da oltre il ventennio. °) Società "██████████" l'originario mappale 317 del foglio 52, pervenne fra maggior consistenza con atto di compravendita in data 30 novembre 2011 n. 54566/23206 di rep. Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 6 dicembre 2011 al n. 16822 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 9 dicembre 2011 ai nn. 140517/86285), per averlo acquistato dal COMUNE DI VIMERCATE, con sede in Vimercate, già proprietario da oltre il ventennio. N.B. Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le informazioni riportate sono state desunte dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico. Non si può garantire che NON vi siano ulteriori documenti nei fascicoli scansionati o che vi siano pratiche edilizie intermedie, relative alle unità pignorate, non rintracciate al momento delle indagini.

Le considerazioni di seguito riportate partono dal presupposto che le sole pratiche che riferiscano ai beni oggetto di relazione siano quelle citate al paragrafo che precede (Cap. 7.1).

Si precisa inoltre che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e NON sull'intero fabbricato o parti comuni.

La mancata regolarizzazione delle difformità di seguito descritte potrebbe costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza, pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione o eventuale messa in pristino dell'immobile oggetto della presente stima.

I costi esposti nel presente elaborato sono da intendersi indicativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2012 - pratica 140/2012, intestata a *** DATO OSCURATO



*** , per lavori di nuova costruzione di due edifici, uno destinato ad edilizia residenziale libera e l'altro destinato ad edilizia residenziale convenzionata nell'ambito del piano attuativo PE.OR.7c - lotto 3ne, presentata il 30/05/2012 con il n. 19159 di protocollo, rilasciata il 27/12/2012 con il n. 27 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336-337-317.

Domanda di agibilità presentata in data 10/12/2014 prot. 41846 con integrazione del 12/02/2015 si riporta: - è stato eseguito il collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere di urbanizzazione del Piano PE OR 7c redatto in data 23/02/2015 dichiarate funzionali rispetto agli edifici oggetto di agibilità - nota del 09/02/2015 prot. 4101 (riferimento del documento nella domanda di agibilità) del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate con la quale si autorizza la presentazione della richiesta di agibilità in luogo dell'atto notarile di cessione di diritto volumetrico da stipulare da parte dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate in conformità della convenzione urbanistica del 22/12/2011 secondo la suddivisione riportata nel verbale dei lottizzanti redatto in data 04/09/2012 protocollato dal Comune di Vimercate in data 05/09/2012. Non essendo stato rilasciato il parere ASL , trascorsi 60 gg dalla data del collaudo tecnico amministrativo per PE OR 7c avvenuto il 23/02/2015 in caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, l'agibilità si deve intendere attestata.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 5/2013 pratica 35/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante 1 al PdiC 27/2012 consistenti in modifiche distributive con diminuzione del n. degli alloggi dell'edificio destinato a edilizia residenziale convenzionata (da 9 a 7 alloggi), presentata il 19/02/2013 con il n. 7551 di protocollo, rilasciata il 26/03/2013 con il n. 5 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 336 - 337 - 317

DIA N. DIA 385/2012, per lavori di opere di urbanizzazione primaria PE OR 7c .

COMUNICAZIONE DI ESEGUITA ATTIVITA' N. 286/14, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche per la distribuzione interna degli appartamenti senza variare indici e parametri urbanistici, presentata il 14/11/2014 con il n. 38900 di protocollo, rilasciata il 14/11/2014 con il n. 286 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 25/03/2024 n. 16 approvazione, l'immobile ricade in zona Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuti prevalentemente residenziali bassa/media densità art. 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità comprendono aree con la possibilità di saturazione del lotto in ragione della capacità edificatoria riferita alla Superficie lorda (SL) esistente e all'indice di edificabilità fondiaria. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti. Obiettivi 1) Salvaguardia e valorizzazione dei caratteri urbani complessivi dell'ambiente urbano; 2) Mantenimento e tutela delle tipologie architettoniche degli edifici, con particolare riguardo al rapporto tra spazio edificato e spazio aperto. Destinazioni d'uso: La destinazione funzionale principale è la residenza. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) P2 – Artigianato produttivo e industriale; b) P3 – Magazzini; c) P4 – Logistica; d) T2 – Complessi direzionali; e) T3 – Servizi per le attività produttive; f) C2 – Medie strutture di vendita; g) C3 – Grandi strutture di vendita; h) C5 – Commercio all'ingrosso; i) C6 – Locali di pubblico spettacolo; j) Destinazione agricola Parametri urbanistici ed edilizi a) Indice di edificabilità fondiaria (IF) = 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria (SF); b) Altezza del fronte (Ar) massima fino a 7,50 metri; c) Superficie permeabile (SP): 1. 35% della superficie fondiaria in caso di nuova costruzione; 2. pari all'esistente e non in diminuzione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione; 3. 40% della superficie fondiaria in caso di ampliamento dell'esistente. Qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto,



l'intervento di ampliamento è comunque consentito, senza il reperimento della stessa. Qualora, invece, la superficie permeabile esistente fosse inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di qualificazione ecologica: secondo le indicazioni quantitative dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO₂ nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture. Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions). La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste. Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale. Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetteranno di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste. d) È ammesso il recupero dei sottotetti. Modalità attuative Le previsioni si attuano mediante interventi edilizi diretti. Indicazioni generali Per le preesistenze in ambiti agricoli (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura), come appositamente individuate e numerate nella tavola n. 2 - Previsioni di piano del Piano delle regole, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

NOTA IMPORTANTE: *Le informazioni sotto riportate sono da considerarsi parziali e con finalità meramente indicative e riferite al momento della stima. Si rimanda all'aggiudicatario prima di partecipare all'asta la consultazione integrale degli strumenti urbanistici vigenti al momento della vendita giudiziaria.*

1) Si rileva Convenzione Urbanistica, come sopracitata, disciplinante il piano Attuativo del Comune di VIMERCATE denominato "PE.0R.7c", a favore del COMUNE DI VIMERCATE ed a carico delle Società " *** DATO OSCURATO *** " con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Monza, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate e *** DATO OSCURATO *** con sede in Vimercate, stipulata con atto in data 22 dicembre 2011 nn. 54787/23313 di rep. a rogito del Notaio Josè Carbonell (registrato a Monza il 30 dicembre 2011 al n. 18519 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 2 gennaio 2012 ai nn. 309/2016 e 314/221);

Con atto in data 6 novembre 2014 rep. n. 23493/12717 del Notaio Claudio Sironi, Notaio in Vimercate (reg. a Monza il 12 novembre 2014 al n. 17830 serie IT, annotato a margine della nota di trascrizione della convenzione infra citata con nota in data 18 novembre 2014 nn. 103059/14748, sono stati modificati i requisiti per gli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata, sono state modificate le modalità di rivalutazione del prezzo in caso di cessioni successive alla prima degli alloggi in edilizia convenzionata, è stata stabilita la facoltà di eliminare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di vendita degli alloggi ed il canone massimo per gli alloggi in locazione, sempre in edilizia convenzionata, è

stato stabilito che i box/posti auto realizzati in eccedenza rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente siano offerti in vendita/locazione prioritariamente agli acquirenti/locatari di alloggi di edilizia convenzionata e solo in caso questi ultimi non fossero interessati potranno essere ceduti/locati a soggetti privi dei requisiti ma allo stesso prezzo e modalità stabilite in convenzione. La suddetta convenzione, così come modificata, in relazione agli alloggi di edilizia convenzionata prevede la destinazione del 10% (dieci per cento) degli alloggi alla locazione per un periodo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del primo contributo di locazione, determinati requisiti in capo agli acquirenti e/o ai conduttori ed aventi causa, la priorità



nella contrattazione a favore di determinati soggetti, la determinazione del prezzo di alienazione/canone di locazione secondo parametri indicati in convenzione, il divieto di alienazione a qualsiasi titolo per 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione, salvo deroghe concesse in casi particolari dal Comune, la durata della convenzione per 20 (venti) dalla richiesta di abitabilità degli alloggi, le sanzioni in caso di violazione della disciplina suddetta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nelle quote rilevate, comunque rientranti nelle tolleranze ammesse.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione del n. civico
Costi di regolarizzazione:

- Onorario elaborazione di planimetria catastale per variazione toponomastica, compreso diritto catastali esclusi oneri accessori: €320,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state documentate le conformità degli impianti, non si garantisce il regolare funzionamento.

BENI IN VIMERCATE STRADA COMUNALE DELLA ROVEDA 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a VIMERCATE Strada Comunale della Roveda 6, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 351 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 128,80 Euro, indirizzo catastale: Strada comunale della Roveda n. 10/A, piano: S1

Coerenze: Nord: terrapieno comune comune; Est: mapp. 318; Sud: corsello comune; Ovest: a.u.;

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale	ottimo	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
verde attrezzato	nella media	
asilo nido	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	mediocre	
negozi al dettaglio	mediocre	

COLLEGAMENTI

autobus distante mt 650	nella media	
tangenziale distante mt. 500	al di sopra della media	
ferrovia distante Km 5,8	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio posto al piano interrato. La basculante è in lamiera preverniciata, il pavimento al quarzo. Nel box sono presenti gli impianti elettrici e illuminazione ma non sono funzionanti. Non è noto se è presente un contatore, se sono collegati a un quadro elettrico condominiale e se sono allacciati.

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
BOX	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 27/11/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box di mq. 13.23 posto al piano interrato
Indirizzo: via Borromeo
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 20.700,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Box doppio in larghezza di mq. 28
Indirizzo: via Santa Caterina da Siena
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 833,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 22.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/07/2019
Descrizione: box di c.ca mq. 17,57 in comparto di edilizia convenzionata
Indirizzo: Via Strada della Roveda 10/A
Superfici principali e secondarie: 17
Superfici accessorie:
Prezzo: 17.600,00 pari a 1.035,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (18/11/2025)

Valore minimo: 778,00
Valore massimo: 1.012,00
OMI (30/06/2025)
Valore minimo: 700,00
Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei box è stato applicato un valore pari € 1.000,00 al mq. con le seguenti modalità di calcolo:

superficie del box comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confini con altri box o parti comuni del fabbricato, ovvero calcolati al 50% delle parti in comune.

N.B.: la superficie commerciale è stata calcolata con l'ausilio degli elaborati grafici di progetto. Tale



metodo è in linea con quello utilizzato dall'impresa costruttrice per le vendite delle unità immobiliari e box del fabbricato.

Sono pertanto possibili discostamenti rispetto allo stato dei luoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 32.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 32.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del box sono stati presi in esame i valori dei box venduti all'interno della palazzina e comparati con annunci immobiliari di box in simili condizione nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vimercate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI - BORSINO IMMOBILIARE

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	box doppio	32,00	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

La stima viene fatta:

- a corpo e non a misura,(le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);



- tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e dal possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione);
- nello stato di fatto e di diritto in cui i beni sudescritti si trovano alla data della stima;

- considerando le criticità esposte al punto 8.1 oltre alla decurtazione già esposta;

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi occulti, non rilevabili a seguito dei sopralluoghi effettuati e da una stima a vista;
- sulla rispondenza degli impianti, in quanto le indagini effettuate non sono state supportate dalle necessarie verifiche strumentali da eseguirsi da personale qualificato per accertarne funzionamento e conformità;
- sulla conformità e realizzazione opere relative all'isolamento termico, acustico, strutturale;
- non sono state verificate le conformità delle parti condominiali e della sagoma totale del fabbricato.

L'immobile è dotato di CPI - non sono state verificate le conformità rispetto al progetto depositato ai VV.FF.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 320,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.680,00

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: € 80,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.600,00

