



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 420/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr. Longobardi A.

CUSTODE:  
Avv. Perrone A.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Walter Polloni**

CF: PLLWTR62B11I625X  
con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62  
telefono: 0362238413  
fax: 0362238413  
email: [walter@studiopolloni.com](mailto:walter@studiopolloni.com)  
PEC: [walter.polloni@geopec.it](mailto:walter.polloni@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2023

## LOTTO 1

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

**A** capannone artigianale a CARATE BRIANZA via Viganò 3, della superficie commerciale di **1.601,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
COMPLESSO DI EDIFICI AD USO ARTIGIANALE, DEPOSITI ARTIGIANALI, CON ANNESSE TRE ABITAZIONI E 7 BOXES, IL TUTTO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 34 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB 111, CORTILE COMUNE SUI RIMANTI LATI. RUSTICI: SUB 702, CORTILE COMUNE, SUB 101, MAPP 56, MAPP 231 E 32  
NELLA SCHEDA E' STATO INDICATO ERRONEAMENTE IL PIANO TERRA AL POSTO DEL PRIMO PIANO.
- foglio 6 particella 34 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB 112, CORTILE COMUNE, SUB 110, CORTILE COMUNE-DUE LOCALI E BAGNO: SUB 112, DISIMPEGNO COMUNE, CORTILE COMUNE, SUB 110  
NELLA SCHEDA E' STATO INDICATO ERRONEAMENTE IL PIANO TERRA AL POSTO DEL PRIMO PIANO.
- foglio 6 particella 34 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 368 32, CORTILE COMUNE, SUB 111, CORTILE COMUNE, MAPP 34.
- foglio 6 particella 34 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 178 mq, rendita 432,07 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 23-25, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE SUI TRE LATI, SUB 702. DEPOSITO: SUB 702 CORTILE COMUNE, TERRAPIENO, MAPP 32.
- foglio 6 particella 34 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 129 mq, rendita 313,13 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 23-25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 701, CORTILE COMUNE, SUB 701, MAPP 32-268
- foglio 6 particella 34 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 102, MAPP 55, MAPP 34

- foglio 6 particella 34 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 103, MAPP 55, SUB 101

- foglio 6 particella 34 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 104, MAPP 55, SUB 102

- foglio 6 particella 34 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 105, MAPP 55, SUB 103

- foglio 6 particella 34 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 106, MAPP 55, SUB 104

- foglio 6 particella 34 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 107, MAPP 55, SUB 105

- foglio 6 particella 34 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, MAPP 55, SU DUE LATI, SUB 106

- foglio 6 particella 32 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.064,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G. VIGANO' 3, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 31, VIA VIGANO', MAPP 35-34, MAPP 55.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1988.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**1.601,40 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 328.290,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 328.000,00
Data della valutazione:	05/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di DR. Mariconda E. ai nn. 15377/6626 di repertorio, iscritta il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191426/36380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.  
Importo ipoteca: 5100000.00.

Importo capitale: 3000000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 6 mesi 1 mese.

Grava sugli immobili di Carate Brianza fg. 6 mapp. 34 sub 101-102-103-104-108-106-107-110-111-112-701-702; sugli immobili di Lissone fg, 15 mapp. 462 sub 21-31-35-38-39-704-705-708-709-706-707-710-711. Successivamente veniva inserita un annotazione n. 110111 del 27/05/2019, di restrizione dei beni, mediante il quale veniva svincolato l'immobile in Lissone fg. 15 mapp. 462 sub 39- e beni omisiss

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

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5080 di repertorio, trascritta il 01/08/2022 a Milano 2 ai nn. 116432/78748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Gravante sugli immobili di Carate Brianza fg. 6 part. 34 su 101-102-103-104-105-106-110-111-112-701-702 e di Lissone fg. 15 part. 462 sub 20-31-35-38-39-704-705-708-709-706-707-710-711.

pignoramento, stipulata il 18/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5026 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a Milano 2 ai nn. 111597/78642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2008), con atto stipulato il 20/03/2008 a firma di Dr. Chiantini S. ai nn. 7853/3898 di repertorio, trascritto il 27/03/2008 a Milano 2 ai nn. 40967/22314

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 20/03/2008)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

non sono state riscontrate la pratiche di agibilità delle concessioni presentate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **61/52** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione capannone, rilasciata il 04/12/1952, agibilità del 14/05/1952

Concessione edilizia N. **13/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di manutenzione, presentata il 31/01/1977, rilasciata il 05/02/1977

Concessione edilizia N. **97/81** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione boxes, presentata il 04/08/1981, rilasciata il 25/09/1981

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **530/85** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione soppalco interno, rilasciata il 08/11/1999

Concessione edilizia N. **102/89** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 29/05/1989 con il n. 11301 di protocollo, rilasciata il 24/07/1990

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera 16/03/2023, l'immobile ricade in zona PAR05. Norme tecniche di attuazione ed indici: ST = 1968 MQ SL = massima 613,00 mq IC = massimo 35% della SF IPF = minimo 30% della SF (aggiuntiva rispetto alle cessioni a verde) altezza del fronte = massima 10,50 m

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARATE BRIANZA VIA VIGANÒ 3

**CAPANNONE ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a CARATE BRIANZA via Viganò 3, della superficie commerciale di **1.601,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
COMPLESSO DI EDIFICI AD USO ARTIGIANALE, DEPOSITI ARTIGIANALI, CON ANNESSE TRE ABITAZIONI E 7 BOXES, IL TUTTO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 34 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB 111, CORTILE COMUNE SUI RIMANTI LATI. RUSTICI: SUB 702, CORTILE COMUNE, SUB 101, MAPP 56, MAPP 231 E 32  
NELLA SCHEDA E' STATO INDICATO ERRONEAMENTE IL PIANO TERRA AL POSTO DEL PRIMO PIANO.
- foglio 6 particella 34 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUB 112, CORTILE COMUNE, SUB 110, CORTILE COMUNE-DUE LOCALI E BAGNO: SUB 112, DISIMPEGNO COMUNE, CORTILE COMUNE, SUB 110  
NELLA SCHEDA E' STATO INDICATO ERRONEAMENTE IL PIANO TERRA AL POSTO DEL PRIMO PIANO.
- foglio 6 particella 34 sub. 112 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: 1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 368 32, CORTILE COMUNE, SUB 111, CORTILE COMUNE, MAPP 34.

- foglio 6 particella 34 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 178 mq, rendita 432,07 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 23-25, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE SUI TRE LATI, SUB 702. DEPOSITO: SUB 702 CORTILE COMUNE, TERRAPIENO, MAPP 32.

- foglio 6 particella 34 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 129 mq, rendita 313,13 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 23-25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 701, CORTILE COMUNE, SUB 701, MAPP 32-268

- foglio 6 particella 34 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 102, MAPP 55, MAPP 34

- foglio 6 particella 34 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 103, MAPP 55, SUB 101

- foglio 6 particella 34 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 104, MAPP 55, SUB 102

- foglio 6 particella 34 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 105, MAPP 55, SUB 103

- foglio 6 particella 34 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 106, MAPP 55, SUB 104

- foglio 6 particella 34 sub. 106 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, SUB 107, MAPP 55, SUB 105

- foglio 6 particella 34 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VOLTA 62, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORTILE COMUNE, MAPP 55, SU DUE LATI, SUB 106

- foglio 6 particella 32 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 5.064,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G. VIGANO' 3, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 31, VIA VIGANO', MAPP 35-34, MAPP 55.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1988.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

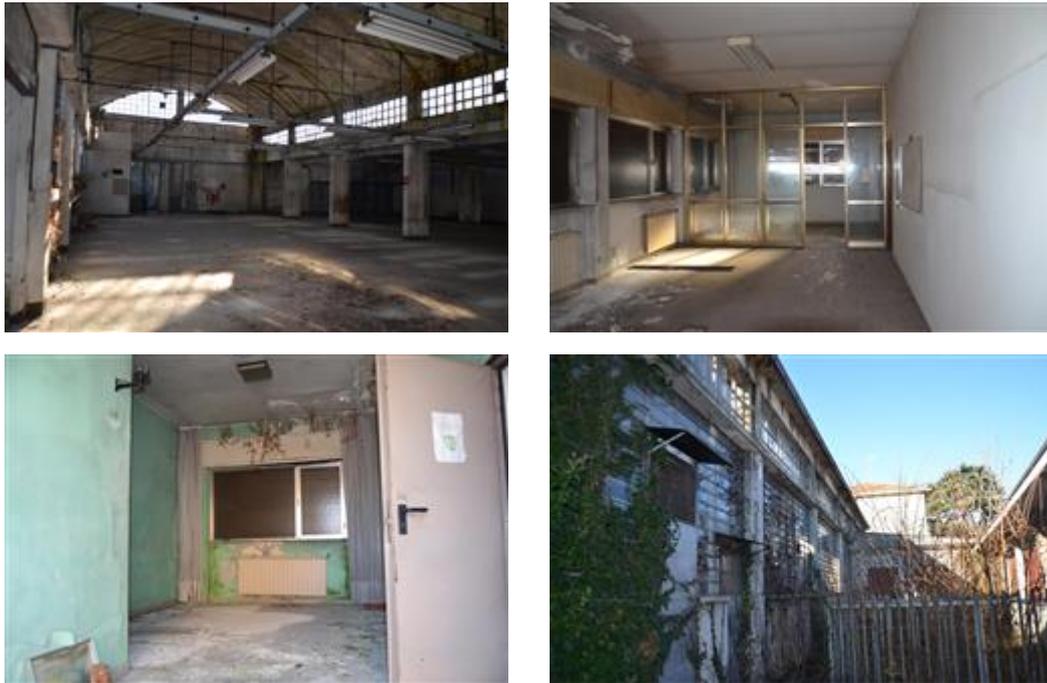
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

biblioteca  
campo da calcio  
cinema





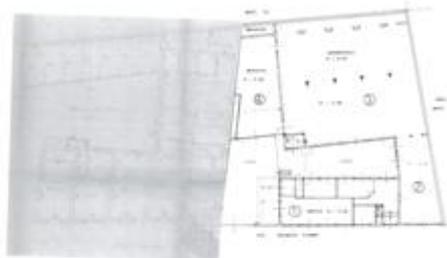


CONSISTENZA:

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
capannone laboratorio	620,00	x	100 %	=	620,00
deposito	360,00	x	60 %	=	216,00
uffici	167,00	x	120 %	=	200,40
negozio	110,00	x	120 %	=	132,00
abitazione	355,00	x	110 %	=	390,50
cantina	170,00	x	25 %	=	42,50
<b>Totale:</b>	<b>1.782,00</b>				<b>1.601,40</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: capannone

Indirizzo: piazza Risorgimento 1

Superfici principali e secondarie: 850

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 450.000,00 pari a 529,41 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: capannone

Indirizzo: via lorenzo lotto

Superfici principali e secondarie: 970

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 700.000,00 pari a 721,65 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 630.000,00 pari a 649,48 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

tenuto conto che gli immobili sono inutilizzati dal orlto un decennio e sono in un pessimo stato di manutenzione si applica un decurtamento del 65% rispetto ai valori di d una situazione normale; dai dati rintracciati si deduce un costo medio pari ad €/mq 590,00; le superficie dell'immobile ragguagliate in base alla destinazione è pari a mq 1601,90; la determinazione del valore viene quindi riassunta moltiplicando il valore medio rintracciato € 654,00 decurtato del 65% pari ad € 206,50; il valore dell'immobile risulta pertanto pari ad €/206,50 x mq 1600 = € 330.790,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**330.790,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

pratica richiesta abitabilità/agibilità minimo	-2.500,00
--	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 328.290,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 328.290,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di stimare il *valore di mercato* di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Carate Brianza, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

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	capannone artigianale	1.601,40	0,00	328.290,00	328.290,00
				<b>328.290,00 €</b>	<b>328.290,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 328.290,00**

### 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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 290,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 328.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2023

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, PORTICO, GIARDINO, CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 704 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA COMUNE GIARDINO USO ESCLUSIVO SUI DUE LATI, PROPRIETA' TERZI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI CORSELLO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE

#### **A.2** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 103,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>15,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 204.839,38</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.474,10**

Data della valutazione: **05/03/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/05/2021, con scadenza il 31/05/2029, registrato il 01/06/2020 a UFFICIO REGISTRO MONZA ai nn. 0027441 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9600

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15377/6626 di repertorio, iscritta il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191426/36380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO .

Importo ipoteca: 5100000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 MESE

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

pignoramento, stipulata il 15/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5026 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a Milano 2 ai nn. 111597/78642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5080 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Milano 2 ai nn. 116432/78748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>35,25+3,84</b>
Ulteriori avvertenze:	

Le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita. la tabella millesimale sarà oggetto di revisione per errori nella redazione. sono in previsione spese straordinarie per la sistemazione dell'interrato ed altri lavori come imbiancatura vano scala eccetera. vi sono degli arretrati non quantificabili al momento ma che verranno comunicati preventivamente dall'amministratore prima dell'asta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15376/6625 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191423/125852

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 15/10/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 03/12/2008)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/2001 fino al 11/06/2006), con atto stipulato il 11/04/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO MONZA1 ai nn. 87 VOL 5 di repertorio.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTA IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 11/06/2008 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO MONZA ai nn. 48/72/7 di repertorio, trascritto il 04/09/2008 a Milano 2 ai nn. 122075/73609.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCritto IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

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

è stata presentata la fine lavori parziale in data 06/03/2012.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività N. **31025/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PDC 04/2008, presentata il 04/08/2011

Denuncia inizio attività N. **22816/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

per lavori di nuova costruzione, presentata il 26/05/2008, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA FOSSE ARDEATINE 8A

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, PORTICO, GIARDINO, CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 704 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: AREA COMUNE GIARDINO USO ESCLUSIVO SUI DUE LATI, PROPRIETA' TERZI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- biblioteca
- campo da calcio
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1
- ferrovia distante 2
- superstrada distante 1



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

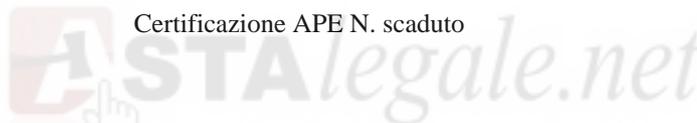
EDIFICIO DI RECENTE COSTRUZIONE, STRUTTURA PORTANTE TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN LATEROCEMENTO, FACCIATA INONACATA A CIVILE, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRI DOPPI E PERSIANE, PAVIMENTI IN CERAMICA, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZAZIONE, IMPIANTO VIDEOCITOFONICO, IMPIANTO TV.



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. scaduto

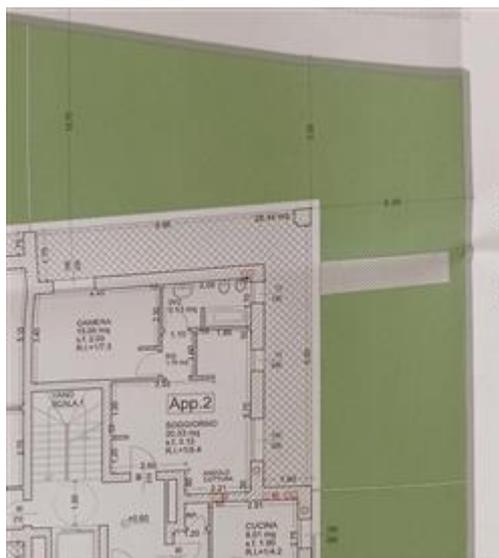


CONSISTENZA:

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
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
GIARDINO	140,00	x	10 %	=	14,00
PORTICO	28,00	x	50 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>218,00</b>				<b>78,00</b>



### ACCESSORI:

#### cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI CORSELLO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE

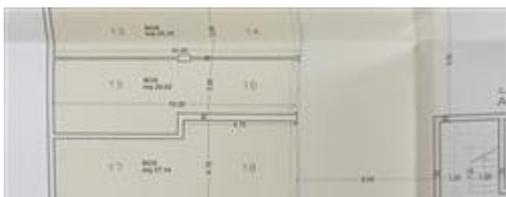
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	20 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>0,40</b>

#### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 103,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	30,00	x	50 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>15,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2017

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 178.800,00 pari a 2.384,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: PRELIMINARE ACQUISTO

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 50

Prezzo: 226.850,00 pari a 2.160,48 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	226.850,00	178.800,00
Consistenza	93,40	105,00	75,00
Data [mesi]	0	40,00	83,00

Prezzo unitario	-	2.160,48	2.384,00
PIANO	1,00	4,00	2,00
ESPOSIZIONE	2,00	2,00	1,00
GIARDINO	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	378,08	298,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.160,48	2.160,48
PIANO		5.000,00	5.000,00
ESPOSIZIONE		3.000,00	3.000,00
GIARDINO		10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		226.850,00	178.800,00
Data [mesi]		15.123,33	24.734,00
Prezzo unitario		-25.061,52	39.752,76
PIANO		-15.000,00	-5.000,00
ESPOSIZIONE		0,00	3.000,00
GIARDINO		10.000,00	10.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>211.911,81</b>	<b>251.286,76</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **231.599,29**

Divergenza: 15,67% < **20%**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	2.479,65	=	<b>193.412,70</b>
Valore superficie accessori:	15,40	x	2.479,65	=	<b>38.186,61</b>
					<b>231.599,31</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PRATICA RICHIESTA ABITABILITA' MINIMO	-4.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 227.599,31

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 227.599,31

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di stimare il *valore di mercato* di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,00	15,40	227.599,31	227.599,31
				<b>227.599,31 €</b>	<b>227.599,31 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 22.759,93

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

**Valore di Mercato** dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 204.839,38

### 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

Riduzione per arrotondamento: €. 365,28

**Valore di vendita giudiziaria** dell’immobile al netto delle decurtazioni nello €. 204.474,10

stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2023

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, BALCONE, CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI SU TRE LATI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, PARTI COMUNI

**A.2** **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 129,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, CORSELLO BOXES, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>18,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 226.742,97</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 226.526,63</b>

trova:

Data della valutazione:

05/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15377/6626 di repertorio, iscritta il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191426/36380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO .

Importo ipoteca: 5100000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 MESE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5026 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a Milano 2 ai nn. 111597/78642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5080 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Milano 2 ai nn. 116432/78748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>38,76+5,16</b>
Ulteriori avvertenze:	

Le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita. la tabella millesimale sarà oggetto di revisione per errori nella redazione. sono in previsione spese straordinarie per la sistemazione dell'interrato ed altri lavori come imbiancatura vano scala eccetera. vi sono degli arretrati non quantificabili al momento ma che verranno comunicati preventivamente dall'amministratore prima dell'asta..

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15376/6625 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191423/125852

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 15/10/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 03/12/2008)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/2001 fino al 11/06/2006), con atto stipulato il 11/04/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO MONZA1 ai nn. 87 VOL 5 di repertorio.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTA IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 11/06/2008 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO MONZA ai nn. 48/72/7 di repertorio, trascritto il 04/09/2008 a Milano 2 ai nn. 122075/73609.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTO IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

è stata presentata la fine lavori parziale in data 06/03/2012.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività **N. 31025/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PDC 04/2008, presentata il 04/08/2011

Denuncia inizio attività **N. 22816/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 26/05/2008, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA FOSSE ARDEATINE 8A

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, BALCONE, CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI SU TRE LATI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO DI RECENTE COSTRUZIONE, STRUTTURA PORTANTE TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN LATEROCEMENTO, FACCIATA INONACATA A CIVILE, SERRRMANETI IN LEGNO CON VETRI DOPPI E PERSIANE, PAVIMENTI IN CERAMICA, RISCALDMANETO CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZAZIONE, IMPIANTO

VIDEOCITOFONICO, IMPIANTO TV.



CLASSE ENERGETICA:



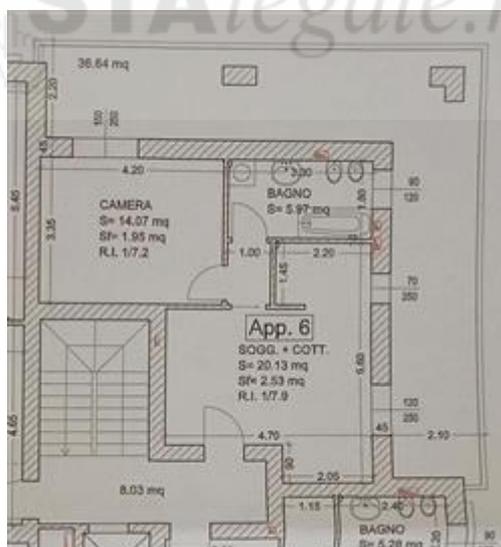
Certificazione APE N. scaduto

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
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
BALCONE	37,00	x	50 %	=	18,50
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>68,50</b>



ACCESSORI:

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, PARTI COMUNI

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	20 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>0,40</b>



**box doppio.**

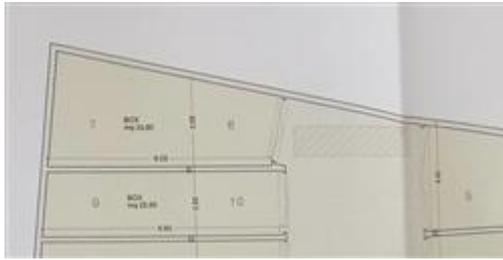
Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 129,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, CORSELLO BOXES, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	30,00	x	60 %	=	18,00

<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>	<b>18,00</b>
----------------	--------------	--------------



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 28/04/2017  
 Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE  
 Descrizione: APPARTAMENTO PIANO TERRA  
 Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE  
 Superfici principali e secondarie: 50  
 Superfici accessorie: 25  
 Prezzo: 178.800,00 pari a 2.384,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita  
 Data contratto/rilevazione: 23/11/2020  
 Fonte di informazione: PRELIMINARE ACQUISTO  
 Descrizione: APPARTAMENTO  
 Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE  
 Superfici principali e secondarie: 55  
 Superfici accessorie: 35  
 Prezzo: 226.850,00 pari a 2.520,56 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	226.850,00	178.800,00
Consistenza	86,90	90,00	75,00
Data [mesi]	0	40,00	83,00
Prezzo unitario	-	2.520,56	2.384,00
PIANO	1,00	1,00	1,00
ESPOSIZIONE	2,00	2,00	2,00
ORIENTAMENTO	1,00	1,00	2,00
BALCONE	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	378,08	298,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.384,00	2.384,00
PIANO		5.000,00	5.000,00
ESPOSIZIONE		3.000,00	3.000,00
ORIENTAMENTO		5.000,00	5.000,00
BALCONE		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	226.850,00	178.800,00
Data [mesi]	15.123,33	24.734,00
Prezzo unitario	-7.390,40	28.369,60
PIANO	0,00	0,00
ESPOSIZIONE	0,00	0,00
ORIENTAMENTO	0,00	-5.000,00
BALCONE	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>234.582,93</b>	<b>226.903,60</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **230.743,27**

Divergenza: 3,27% < **10%**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto

dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,50	x	2.655,27	=	<b>181.886,00</b>
Valore superficie accessori:	18,40	x	2.655,27	=	<b>48.856,97</b>
					<b>230.742,97</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PRATICA RICHIESTA ABITABILITA' MINIMO	-4.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 226.742,97</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 226.742,97</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di stimare il *valore di mercato* di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,50	18,40	226.742,97	226.742,97

226.742,97 €

226.742,97 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.742,97

**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  
Riduzione per arrotondamento: €. 216,34  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.526,63



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2023

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

**A** **appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, BALCONE, CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI SU TRE LATI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

**A.1 cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, PARTI COMUNI

**A.2 box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, CORSELLO BOXES, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>18,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 206.318,77</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 206.473,96</b>

trova:

Data della valutazione:

**05/03/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 30/11/2022, con scadenza il 30/11/2030, registrato il 12/12/2022 a UFFICIO REGISTRO MONZA ai nn. 008657 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 9600

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

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15377/6626 di repertorio, iscritta il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191426/36380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO .

Importo ipoteca: 5100000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 MESE

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

pignoramento, stipulata il 15/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5026 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a Milano 2 ai nn. 111597/78642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5080 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Milano 2 ai nn. 116432/78748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>38,76+4,10</b>
Ulteriori avvertenze:	

Le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita. la tabella millesimale sarà oggetto di revisione per errori nella redazione. sono in previsione spese straordinarie per la sistemazione dell'interrato ed altri lavori come imbiancatura vano scala eccetera. vi sono degli arretrati non quantificabili al momento ma che verranno comunicati preventivamente dall'amministratore prima dell'asta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15376/6625 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191423/125852

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 15/10/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 03/12/2008)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/2001 fino al 11/06/2006), con atto stipulato il 11/04/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO MONZA1 ai nn. 87 VOL 5 di repertorio.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTA IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 11/06/2008 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO MONZA ai nn. 48/72/7 di repertorio, trascritto il 04/09/2008 a Milano 2 ai nn. 122075/73609.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTO IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

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

è stata presentata la fine lavori parziale in data 06/03/2012.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio attività N. **31025/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PDC 04/2008, presentata il 04/08/2011

Denuncia inizio attività N. **22816/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

per lavori di nuova costruzione, presentata il 26/05/2008, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA FOSSE ARDEATINE 8A

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, BALCONE, CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 424,79 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI SU TRE LATI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO DI RECENTE COSTRUZIONE, STRUTTURA PORTANTE TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN LATEROCEMENTO, FACCIATA INONACATA A CIVILE, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRI DOPPI E PERSIANE, PAVIMENTI IN CERAMICA, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZAZIONE, IMPIANTO

## VIDEOCITOFONICO, IMPIANTO TV.



## CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. scaduto

## 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
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
BALCONE	37,00	x	50 %	=	18,50
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>68,50</b>



## ACCESSORI:

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE,

## PROPRIETA' TERZI, PARTI COMUNI

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	20 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>0,40</b>

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 26 mq, rendita 99,37 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: TERRAPIENO, CORSELLO BOXES, PROPRIETA' TERZI, TERRAPIENO.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	30,00	x	60 %	=	18,00

<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>	<b>18,00</b>
----------------	--------------	--------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2017

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 178.800,00 pari a 2.384,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: PRELIMINARE ACQUISTO

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: 35

Prezzo: 226.850,00 pari a 2.520,56 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	226.850,00	178.800,00
Consistenza	86,90	90,00	75,00
Data [mesi]	0	40,00	83,00
Prezzo unitario	-	2.520,56	2.384,00
PIANO	2,00	0,00	0,00
ESPOSIZIONE	2,00	0,00	0,00
ORIENTAMENTO	1,00	0,00	0,00
BALCONE	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	378,08	298,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.384,00	2.384,00
PIANO		0,00	0,00
ESPOSIZIONE		0,00	0,00
ORIENTAMENTO		0,00	0,00
BALCONE		0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	226.850,00	178.800,00
Data [mesi]	15.123,33	24.734,00
Prezzo unitario	-7.390,40	28.369,60
PIANO	0,00	0,00
ESPOSIZIONE	0,00	0,00
ORIENTAMENTO	0,00	0,00
BALCONE	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>234.582,93</b>	<b>231.903,60</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **233.243,27**

Divergenza: 1,14% < **10%**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,50 x 2.684,04 = **183.856,74**  
 Valore superficie accessori: 18,40 x 2.684,04 = **49.386,34**

233.243,08

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PRATICA RICHIESTA ABITABILITA' MINIMO	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 229.243,08</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 229.243,08</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,50	18,40	229.243,08	229.243,08
				<b>229.243,08 €</b>	<b>229.243,08 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 22.924,31</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 206.318,77</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 206.473,96</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2023

## LOTTO 5

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

**A** **appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
APPARTAMENTO AL PIANO TERZO/QUARTO COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, QUATTRO RIPOSTIGLI, DUE GUARDAROBA, BALCONE, DUE CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: 3-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI SU TRE LATI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORSELLO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE

#### **A.2** **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PARTI COMUNI, PROPRIETA' TERZI SU DUE LATI, CORSELLO BOXES.

#### **A.3** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: CORRIDOIO COMUNE E PROPRIETA' TERZI, RAMPA CORSELLO BOXES, CENTRALE TERMICA, PROPRIETA' TERZI.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,80 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.400,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.353,60
Data della valutazione:	05/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15377/6626 di repertorio, iscritta il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191426/36380, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO .

Importo ipoteca: 5100000,00.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 MESE

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

pignoramento, stipulata il 15/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5026 di repertorio, trascritta il 02/08/2023 a Milano 2 ai nn. 111597/78642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 5080 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Milano 2 ai nn. 116432/78748, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 4.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>40,70+2,85+0,26</b>
Ulteriori avvertenze:	

Le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita. la tabella millesimale sarà oggetto di revisione per errori nella redazione. sono in previsione spese straordinarie per la sistemazione dell'interrato ed altri lavori come imbiancatura vano scala eccetera. vi sono degli arretrati non quantificabili al momento ma che verranno comunicati preventivamente dall'amministratore prima dell'asta.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2008), con atto stipulato il 03/12/2008 a firma di DR. MARICONDA E. ai nn. 15376/6625 di repertorio, trascritto il 05/12/2008 a Milano 2 ai nn. 191423/125852

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 15/10/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione ( fino al 03/12/2008)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/2001 fino al 11/06/2006), con atto stipulato il 11/04/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO MONZA1 ai nn. 87 VOL 5 di repertorio.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTA IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 11/06/2008 fino al 03/12/2008), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO MONZA ai nn. 48/72/7 di repertorio, trascritto il 04/09/2008 a Milano 2 ai nn. 122075/73609.

RISULTA ACCETTAZIONE TACITA ATTO DR. MARICONDA E. DEL 03/12/2008 REP. 15376/6625 TRASCRITTO IL 05/12/2008 AI NN. 191425/125854

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

è stata presentata la fine lavori parziale in data 06/03/2012.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **31025/11** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A PDC 04/2008, presentata il 04/08/2011

Denuncia inizio attività N. **22816/08** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 26/05/2008, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA FOSSE ARDEATINE 8A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LISSONE via Fosse Ardeatine 8A, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO AL PIANO TERZO/QUARTO COMPOSTO DA DUE LOCALI, BAGNO, QUATTRO RIPOSTIGLI, DUE GUARDAROBA, BALCONE, DUE CANTINA E BOX.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8/a, piano: 3-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI SU TRE LATI E VANOSCALA COMUNE, PROPRIETA' TERZI

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

EDIFICIO DI RECENTE COSTRUZIONE, STRUTTURA PORTANTE TRAVI E PILASTRI IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN LATEROCEMENTO, FACCIATA INONACATA A CIVILE, SERRAMENTI IN LEGNO CON VETRI DOPPI E PERSIANE, PAVIMENTI IN CERAMICA, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZAZIONE, IMPIANTO VIDEOCITOFONICO, IMPIANTO TV.



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. scaduto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	50,00	x	100 %	=	50,00
BALCONE	37,00	x	50 %	=	18,50
SOTTOTETTO GUARDAROBA	RIPOSTIGLI 50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>137,00</b>				<b>93,50</b>

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 1,86 Euro, indirizzo catastale: via fosse ardeatine 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PROPRIETA' TERZI, CORSELLO COMUNE, PROPRIETA' TERZI, CORRIDOIO COMUNE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	20 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>0,40</b>

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: PARTI COMUNI, PROPRIETA' TERZI SU DUE LATI, CORSELLO BOXES.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	20,00	x	60 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>12,00</b>

**cantina.**

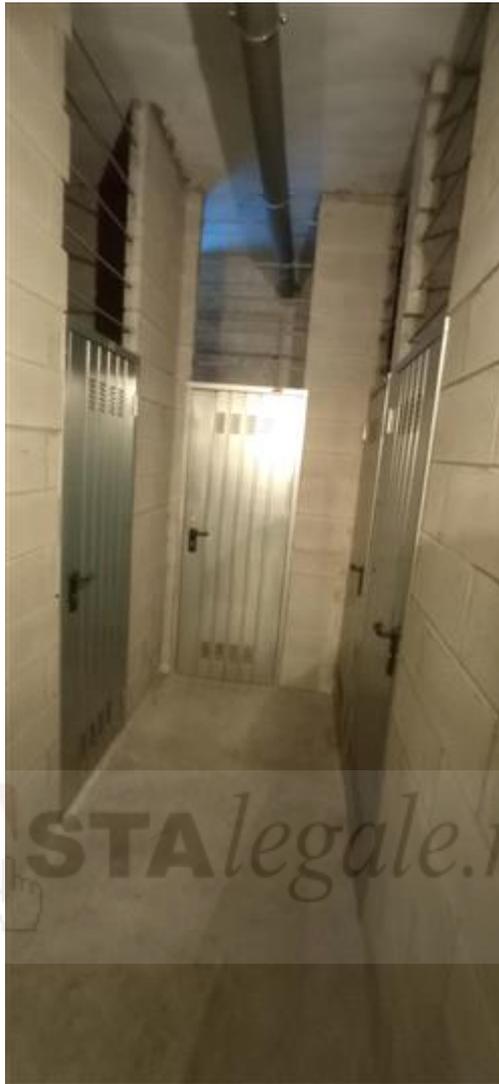
Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 462 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSE ARDEATINE 8A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:CORRIDOIO COMUNE E PROPRIETA' TERZI, RAMPA CORSELLO BOXES,CENTRALE TERMICA, PROPRIETA' TERZI.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	20 %	=	0,40
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>0,40</b>





## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2017

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 178.800,00 pari a 2.384,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: PRELIMINARE ACQUISTO

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA FOSSE ARDEATINE

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 50

Prezzo: 226.850,00 pari a 2.268,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	226.850,00	178.800,00
Consistenza	106,30	100,00	75,00
Data [mesi]	0	40,00	83,00
Prezzo unitario	-	2.268,50	2.384,00
PIANO	3,00	3,00	1,00
ESPOSIZIONE	2,00	2,00	2,00
ORIENTAMENTO	1,00	1,00	1,00
BALCONE	1,00	1,00	1,00
CANTINA	2,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	378,08	298,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.268,50	2.268,50
PIANO		5.000,00	5.000,00
ESPOSIZIONE		3.000,00	3.000,00
ORIENTAMENTO		5.000,00	5.000,00
BALCONE		5.000,00	5.000,00
CANTINA		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	226.850,00	178.800,00
Data [mesi]	15.123,33	24.734,00
Prezzo unitario	14.291,55	71.004,05
PIANO	0,00	10.000,00
ESPOSIZIONE	0,00	0,00
ORIENTAMENTO	0,00	0,00
BALCONE	0,00	0,00
CANTINA	5.000,00	5.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>261.264,88</b>	<b>289.538,05</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **275.401,47**

Divergenza: 9,76% < **10%**

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,50	x	2.590,79	=	<b>242.238,86</b>
Valore superficie accessori:	12,80	x	2.590,79	=	<b>33.162,11</b>
					<b>275.400,97</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PRATICA RICHIESTA ABITABILITA' MINIMO	-4.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 271.400,97**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 271.400,97**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di stimare il *valore di mercato* di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,50	12,80	271.400,97	271.400,97
				<b>271.400,97 €</b>	<b>271.400,97 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 271.400,97**

**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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 47,37**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 271.353,60**

data 05/03/2024

il tecnico incaricato  
Walter Polloni