



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 108/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LUIGI PAGANELLI

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

GIUDICE:  
Dr. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:  
Dott. Giacinto Nesci

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Vincenzo De Sena**

CF: DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2021

## LOTTO 1

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

**A** negozio a MONZA Via Manara 52, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un immobile adibito a negozio con affaccio su via Manara e retrostante deposito e bagno sito al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.110.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 17 sub. 515 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 94 mq, rendita 2.723,48 Euro, indirizzo catastale: Via Manara 52, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord enti comuni ai mapp.169,204 e 138, est mapp.138, Sud Via Manara, ovest cortile al mapp.169  
il negozio risulta graffato al mapp.20, sub.509

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.379,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 117.379,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2023</b>

### 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**, iscritta il 23/12/2011 a MILANO2 ai nn. 147480/31215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 236231,79.

Durata ipoteca: 14 ANNI E 6 MESI.

L'ipoteca si riferisce ai 2/3 della proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/05/2017 a MILANO 2 ai nn. 55160/35825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 03/10/2017 a MILANO 2 ai nn. 116550/74640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 26/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 101581/66817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 24/02/2021 a MILANO 2 ai nn. 24006/16009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore del condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di successione di Pagani Mario (dal 25/01/2004), trascritto il 05/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 123466/74868

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/12/2011), trascritto il 23/12/2011 a MILANO 2 ai nn. 147479/90989

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione di Pagani Mario (dal 23/12/2011), trascritto il 05/09/2004 a MILANO 2 ai nn. 123466/74868

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### N. 40/1964.

L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967-Vedi allegati

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.*

*Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.*

*Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.*

*I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.*

*Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.*

*Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

---

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione CILA in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

BENI IN MONZA VIA MANARA 52

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONZA Via Manara 52, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un immobile adibito a negozio con affaccio su via Manara e retrostante deposito e bagno sito al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.110.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 17 sub. 515 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 94 mq, rendita 2.723,48 Euro, indirizzo catastale: Via Manara 52, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord enti comuni ai mapp.169,204 e 138, est mapp.138, Sud Via Manara, ovest cortile al mapp.169  
il negozio risulta graffato al mapp.20, sub.509

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro commerciale). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 metri al di sotto della media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio con doppi vetri e legno con doppi vetri al di sotto della media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media   
conformità: rispettoso normativa vigente

#### 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
negozio	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 8/2014

Descrizione: Comparto a destinazione commerciale mq. 2198,86, deposito/magazzino, uffici ed accessori, residenziale pertinenziale all'attività commerciale, aree libere di pertinenza dell'intero compendio, il tutto inserito in contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale. , 1

Indirizzo: Via Lario, 18 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 920.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.486.967,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 920.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 391.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/07/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1078/2013

Descrizione: Laboratorio artigianale di mq. 97, con magazzino e box, piano seminterrato, un locale oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 25 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 822.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1134/2009

Descrizione: Laboratorio: mq. 55,1 piano terra composto da unico vano diviso in due ambienti da una parete in cartongesso con annesso servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 21 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.488,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 860.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 562/2017

Descrizione: A) Negozio di mq. 227,79, p. t. ampia sala ad uso somministrazione, con angolo bar, ripostiglio, servizi igienici ed idoneo antibagno, soppalco accessibile dalla scala interna e locale cucina; p. interrato accessibile da scala interna ad uso magazzino/deposito dove sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio riservato al personale. A.1) negozio di mq. 87,60, magazzino, servizio igienico, spogliatoio e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via san Gottardo , 75 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 181.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 430.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 957.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2016

Fonte di informazione: EREDITÀ, 644/2011

Descrizione: Negozio di mq.70, al piano terra, 2 vetrine lato strada, ampio salone e retrostante wc. già adibito a parrucchiere per signora., 1

Indirizzo: Via Volta, 26 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,027.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/10/2016

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 132/2012

Descrizione: Negozio di mq. 75 con servizio igienico., 8

Indirizzo: Via Sempione, 13/A Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,116.00 m

Numero Tentativi: 4

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,00 x 1.100,00 = **121.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 121.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 120.879,00</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **Criteri di valutazione**

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.

### **Analisi del mercato immobiliare**

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### **Dati immobiliari**

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 ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una

attendibilità inferiore.

- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	110,00	0,00	121.000,00	120.879,00
				<b>121.000,00 €</b>	<b>120.879,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 117.379,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 117.379,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a MONZA Via Manara 52, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un immobile adibito aa appartamento sito al piano primo un edificio di tre piani fuori terra.

L'appartamento posto nella parte interna dell'immobile che affaccia su via Manara è composto da ingresso, cucina, bagno, sala e camera.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.95.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 17 sub. 513 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Manara 52, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord enti comuni ai mapp.169,204 e 138,est mapp.138, Sud porzione di proprietà di terzi, ovest cortile al mapp.169  
l'appartamento risulta graffato al mapp.20, sub.508

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 138.857,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 138.857,50</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2019, registrato il 12/04/2019 a MONZA ai nn. 19041219140018079' ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza

di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7200

#### **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**, iscritta il 23/12/2011 a MILANO2 ai nn. 147480/31215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 236231,79.

Durata ipoteca: 14 ANNI E 6 MESI.

L'ipoteca si riferisce ai 2/3 della proprietà

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

pignoramento, trascritta il 11/05/2017 a MILANO 2 ai nn. 55160/35825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 03/10/2017 a MILANO 2 ai nn. 116550/74640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 26/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 101581/66817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 24/02/2021 a MILANO 2 ai nn. 24006/16009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore del condominio per

aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di successione di Pagani Mario (dal 25/01/2004), trascritto il 05/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 123466/74868

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione di PAGANI MARIO (dal 15/11/2004), trascritto il 15/11/2004 a MILANO 2 ai nn. 123466/74868

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/12/2011), trascritto il 23/12/2011 a MILANO 2 ai nn. 147479/90989

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **N. 40/1964.**

L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967-Vedi allegati

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

*Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.*

*Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.*

*Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.*

*I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.*

*Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.*

*Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione CILA in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

BENI IN MONZA VIA MANARA 52

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONZA Via Manara 52, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un immobile adibito aa appartamento sito al piano primo un edificio di tre piani fuori terra.

L'appartamento posto nella parte interna dell'immobile che affaccia su via Manara è composto da ingresso, cucina, bagno, sala e camera.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.95.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 17 sub. 513 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Manara 52, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: nord enti comuni ai mapp.169,204 e 138, est mapp.138, Sud porzione di proprietà di terzi, ovest cortile al mapp.169

l'appartamento risulta graffato al mapp.20, sub.508

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 metri al di sotto della media 


#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:


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


#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri al di sotto della media 


*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica-parquet nella media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: rispettoso normativa vigente al di sotto della media 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: rispettoso normativa vigente al di sotto della media 

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	95,00	x	100 %		95,00

<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>	<b>95,00</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 8/2014

Descrizione: Comparto a destinazione commerciale mq. 2198,86, deposito/magazzino, uffici ed accessori, residenziale pertinenziale all'attività commerciale, aree libere di pertinenza dell'intero compendio, il tutto inserito in contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale. , 1

Indirizzo: Via Lario, 18 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 920.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.486.967,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 920.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 391.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/07/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1078/2013

Descrizione: Laboratorio artigianale di mq. 97, con magazzino e box, piano seminterrato, un locale oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 25 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 822.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1134/2009

Descrizione: Laboratorio: mq. 55,1 piano terra composto da unico vano diviso in due ambienti da una parete in cartongesso con annesso servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 21 Monza, MB



Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.488,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 860.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 562/2017

Descrizione: A) Negozio di mq. 227,79, p. t. ampia sala ad uso somministrazione, con angolo bar, ripostiglio, servizi igienici ed idoneo antibagno, soppalco accessibile dalla scala interna e locale cucina; p. interrato accessibile da scala interna ad uso magazzino/deposito dove sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio riservato al personale. A.1) negozio di mq. 87,60, magazzino, servizio igienico, spogliatoio e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via san Gottardo , 75 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 181.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 430.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 957.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2016

Fonte di informazione: EREDITÀ, 644/2011

Descrizione: Negozio di mq.70, al piano terra, 2 vetrine lato strada, ampio salone e retrostante wc. già adibito a parrucchiere per signora., 1

Indirizzo: Via Volta, 26 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,027.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/10/2016

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 132/2012

Descrizione: Negozio di mq. 75 con servizio igienico., 8

Indirizzo: Via Sempione, 13/A Monza, MB

Superfici accessorie:  
Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,116.00 m  
Numero Tentativi: 4

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 1.500,00 = **142.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.357,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criteri di valutazione

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.

### Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### Dati immobiliari

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 ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	95,00	0,00	142.500,00	142.357,50
				<b>142.500,00 €</b>	<b>142.357,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.857,50**

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

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<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>€ 138.857,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2021

## LOTTO 3

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

**A** box singolo a MONZA Via Manara 52, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un box sito al piano S1 di un edificio di due piani fuori terra.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.17.

Il box risulta locato unitamente all'appartamento del lotto 2 con regolare contratto 4+4 dal 01.04.2019 al 31.03.2023 registrato a Monza al n.19041219140018079'

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 192 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: Via Manara 67/69, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: corridoio di accesso comune, terrapieno, altro box proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.983,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 16.983,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/04/2019, registrato il 12/04/2019 a MONZA ai nn. 19041219140018079' ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 7200 unitamente all'abitazione

### 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**, iscritta il 23/12/2011 a MILANO2 ai nn. 147480/31215, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo capitale: 236231,79.

Durata ipoteca: 14 ANNI E 6 MESI.

L'ipoteca si riferisce ai 2/3 della proprietà

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/05/2017 a MILANO 2 ai nn. 55160/35825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 03/10/2017 a MILANO 2 ai nn. 116550/74640, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 26/07/2018 a MILANO 2 ai nn. 101581/66817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

pignoramento, trascritta il 24/02/2021 a MILANO 2 ai nn. 24006/16009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

IL PIGNORAMENTO SI RIFERISCE AI 2/3 DELLA PROPRIETA'

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: **€ 500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

al momento dell'aggiudicazione si raccomanda di consultare l'amministratore del condominio per aggiornare e integrare le informazioni relative alle spese condominiali con particolare riferimento ad eventuali spese straordinarie deliberate successivamente alla data riportata nel presente elaborato

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di successione di Pagani Mario (dal 25/01/2004), trascritto il 05/09/2008 a MILANO 2 ai nn. 123466/74868

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione di PAGANI MARIO (dal 15/11/2011), trascritto il 15/11/2011 a MILANO 2 ai nn. 123466/74868

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 333/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/12/2011), trascritto il 23/12/2011 a MILANO 2 ai nn. 147479/90989

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### N. 85/1984.

L'immobile è stato costruito ante 1 settembre 1967-Vedi allegati

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta.*

*Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza.*

*Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati.*

*I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato.*

*Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma.*

*Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONZA VIA MANARA 52

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONZA Via Manara 52, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 333/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un box sito al piano S1 di un edificio di due piani fuori terra.

L'immobile sviluppa una superficie di circa mq.17.

Il box risulta locato unitamente all'appartamento del lotto 2 con regolare contratto 4+4 dal 01.04.2019 al 31.03.2023 registrato a Monza al n.19041219140018079'

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 192 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 110,63 Euro, indirizzo catastale: Via Manara 67/69, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: corridoio di accesso comune, terrapieno, altro box proprietà di terzi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 300 metri

al di sotto della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 



panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2017

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 8/2014

Descrizione: Comparto a destinazione commerciale mq. 2198,86, deposito/magazzino, uffici ed accessori, residenziale pertinenziale all'attività commerciale, aree libere di pertinenza dell'intero compendio, il tutto inserito in contesto urbano a destinazione prevalentemente residenziale. , 1

Indirizzo: Via Lario, 18 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 920.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.486.967,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 920.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 391.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/07/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1078/2013

Descrizione: Laboratorio artigianale di mq. 97, con magazzino e box, piano seminterrato, un locale oltre servizi., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 25 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 822.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/04/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1134/2009

Descrizione: Laboratorio: mq. 55,1 piano terra composto da unico vano diviso in due ambienti da una parete in cartongesso con annesso servizio igienico., 1

Indirizzo: Via Oslavia, 21 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.488,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 860.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/02/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 562/2017

Descrizione: A) Negozio di mq. 227,79, p. t. ampia sala ad uso somministrazione, con angolo bar, ripostiglio, servizi igienici ed idoneo antibagno, soppalco accessibile dalla scala interna e locale cucina; p. interrato accessibile da scala interna ad uso magazzino/deposito dove sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio riservato al personale. A.1) negozio di mq. 87,60, magazzino, servizio igienico, spogliatoio e ripostiglio., 1

Indirizzo: Via san Gottardo , 75 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 181.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 430.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 957.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2016

Fonte di informazione: EREDITÀ, 644/2011

Descrizione: Negozio di mq.70, al piano terra, 2 vetrine lato strada, ampio salone e retrostante wc. già adibito a parrucchiere per signora., 1

Indirizzo: Via Volta, 26 Monza, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 126.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 75.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,027.00 m  
Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2016  
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 132/2012  
Descrizione: Negozio di mq. 75 con servizio igienico., 8  
Indirizzo: Via Sempione, 13/A Monza, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 78.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,116.00 m  
Numero Tentativi: 4

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,00	x	1.000,00	=	<b>17.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 17.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 16.983,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criteri di valutazione

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.

### Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario

divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

#### **Dati immobiliari**

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 ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa, Gabetti, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### **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	17,00	0,00	17.000,00	16.983,00
				<b>17.000,00 €</b>	<b>16.983,00 €</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: **€ 16.983,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.983,00**

data 20/07/2023

il tecnico incaricato  
Vincenzo De Sena