



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 95/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:  
Sara Mozzillo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Lorenza Colzani**

CF:CLZCRL67H561625B  
con studio in SEREGNO (MB) via Medici da Seregno, 28  
telefono: 03621916954  
fax: 03621916954  
email: chiara.colzani@arccolzani.it  
PEC: chiaralorenza.colzani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a NOVA MILANESE VIA AMILCARE PONCHIELLI 2, della superficie commerciale di **119,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento del tipo a villino disposto su piano terra e primo e suddiviso in 6,5 vani catastali. Nello specifico al piano terra due locali magazzino, corpo di scale esterno che collega il piano primo, dove si trovano soggiorno, cucina, corridoio di distribuzione, bagno e tre camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1, ha un'altezza interna di 3,00 m al PT - 2,60 m al S1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 82 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/01/1970, prot. n. 000000193  
Coerenze: Da nord a corpo ed in senso orario: - PT: via per Cinisello, via Ponchielli, altra unità immobiliare, area esterna comune; - P1: affaccio su via per Cinisello, affaccio su via Ponchielli, altra unità immobiliare, affaccio su corte comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1999.

**B** **box singolo** a NOVA MILANESE VIA AMILCARE PONCHIELLI 2, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'autorimessa sita al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m al PT. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 82 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/08/2000 in atti dal 26/08/2000 CONV. NOVA MIL. REV. CLASS. (n. 5621.1/2000) Notifica effettuata con protocollo n. MI0051009 del 21/01/2005  
Coerenze: Da nord a corpo ed in senso orario: via per Cinisello, altra unità immobiliare, cortile comune su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,60 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:	€. 164.489,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.400,00
Data della valutazione:	09/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2005 a firma di BUFANO Maria ai nn. 297945/11417 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Milano 2 ai nn. 123591/32674, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000 euro.

Importo capitale: 80.000 euro.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/12/2007 a firma di Equitalia Esatri SpA ai nn. 18247/68 di repertorio, iscritta il 10/01/2008 a Milano 2 ai nn. 3710/932, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 6.2.

Importo ipoteca: 32.178,50 euro.

Importo capitale: 16.359,25 euro.

La formalità è riferita solamente a relativamente alla quota di 1/2 dei beni oggetto di perizia

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/04/2015 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. 6624/6815 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Milano 2 ai nn. 42040/7169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo art. 77 del DPR n. 602 del 1973.

Importo ipoteca: 45.913,98 euro.

Importo capitale: 22.956,99 euro.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 dei beni oggetto di perizia

ipoteca **convenzionale** attiva, stipulata il 08/11/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione SpA ai nn. 9417/6816 di repertorio, iscritta il 09/11/2016 a Milano 2 ai nn. 126940/23957, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca della riscossione

Importo ipoteca: 82.891,84 euro.

Importo capitale: 41.445,92 euro.

La formalità è riferita solamente a gravante sulla quota di 1/2 dei beni oggetto di perizia

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

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 1417/2024 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Milano 2 ai nn. 32651/23459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta spetta, ed è compresa la proporzionale quota di proprietà degli enti comuni condominiali di legge.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2005), con atto stipulato il 01/08/2005 a firma di BUFANO Maria ai nn. 297944/11416 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Milano 2 ai nn. 123590/64296

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 9/12, in forza di denuncia di successione ( fino al

01/08/2005), con atto stipulato il 08/03/1997 a firma di Morte BASAGLIA Mario, registrato il 05/11/1997 a Uff del registro di Desio ai nn. 86/681, trascritto il 29/05/1999 a Milano 2 ai nn. 51127/35434.

Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di BASAGLIA Mario

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 08/03/1997), con atto stipulato il 04/11/1985 a firma di ELEFANTE Emma ai nn. 18884 di repertorio, trascritto il 31/12/1985 a Milano 2 ai nn. 71202/53878

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

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

Denuncia di opere edili N. **104/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Edificazione nuova costruzione di civile abitazione, presentata il 12/09/1958 con il n. 104/1958 di protocollo, rilasciata il 22/09/1958 con il n. 104/1958 di protocollo, agibilità del 15/03/1960.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio oggetto di autorizzazione edilizia

Denuncia di opere edili N. **93/1964**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione box esterno, presentata il 30/07/1964, rilasciata il 28/08/1964.

Il titolo è riferito solamente a Box esterno

Denuncia di inizio attività N. **56/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Diversa distribuzione interna locali piano seminterrato e modifiche finestre piano seminterrato, presentata il 19/04/1999 con il n. 11313 prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano seminterrato sub 702

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

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera PGT adottato con delibera di Consiglio comunale numero 11 del 20 marzo 2010, l'immobile ricade in zona zone R1 - tessuto residenziale di più recente urbanizzazione, normate dall'art. 5 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme edilizie H: 10,50 m Rc: 30% Rp: 30% Rs: 1 per le strade di transito; nel caso di sopralti contenuti nel limite massimo di due piani fuori terra, si assume il filo del fabbricato esistente anche nei casi in cui l'edificio prospetta su spazi pubblici, quali parcheggi, slarghi, piazze, con esclusione delle aree a verde attrezzato Ds: 5,00 m 0,00 m lungo le strade indicate sulla Tavola PdR-1 alla voce "Edificazione a filo strada" Df: non inferiore a m 10,00 tra pareti finestrate e non Dc: 5,00 m o ½ h; a confine di proprietà nei casi previsti dall'Art.6.3.c delle "Disposizioni comuni" If: 0,66 m2/m2

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati

per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercatoproposto.

Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati

nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter

comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46

comma 1, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ovvero di cui all' art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio

1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia

sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52,

aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122,

concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonchè di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge. Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto 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, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie lorda di pavimento dell'immobile è superiore a quanto assentito ma entro i limiti di tolleranza. E' stato ampliato sul lato strada, l'ingresso al piano interrato, con pareti in muratura e vetrocemento. Sia al piano seminterrato che al piano rialzato vi sono alcune modifiche dei tavolati interni. In particolare al piano rialzato, abitazione, è stato spostato il bagno sul lato del box e ampliata la camera da letto sul lato nord/ovest. Al piano interrato è stato creato un camino sul lato sul lato est del locale di ingresso. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione di ampliamento al piano interrato con rimessa in pristino dei luoghi come da pratica assentita. Pratica edilizia per migliore rappresentazione grafica dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere per messa in ripristino altezza box con formazione abbassamento strutturale: €2.500,00
- Pratica edilizia in sanatoria - Oneri professionali e sanzioni : €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Immobile pignorato

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano abitazione la distribuzione interna dei locali è la medesima di quella attuale. Al piano interrato invece non sono riportate le suddivisioni interne di cui

alla pratica edilizia del 1999.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e bolli/diritti: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e cantina

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA AMILCARE PONCHIELLI 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a NOVA MILANESE VIA AMILCARE PONCHIELLI 2, della superficie commerciale di **119,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

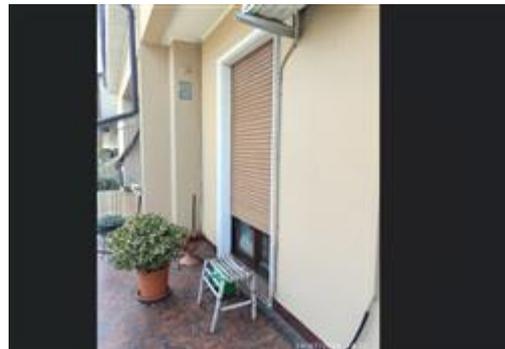
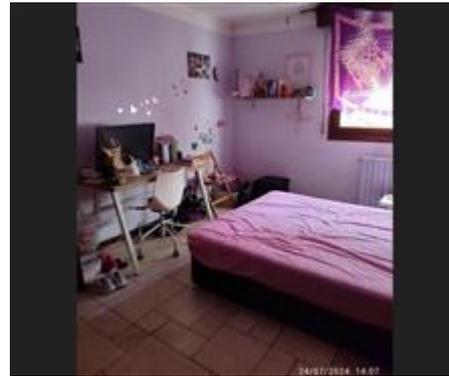
Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento del tipo a villino disposto su piano terra e primo e suddiviso in 6,5 vani catastali. Nello specifico al piano terra due locali magazzino, corpo di scale esterno che collega il piano primo, dove si trovano soggiorno, cucina, corridoio di distribuzione, bagno e tre camere.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1, ha un'altezza interna di 3,00 m al PT - 2,60 m al S1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 82 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/01/1970, prot. n. 000000193

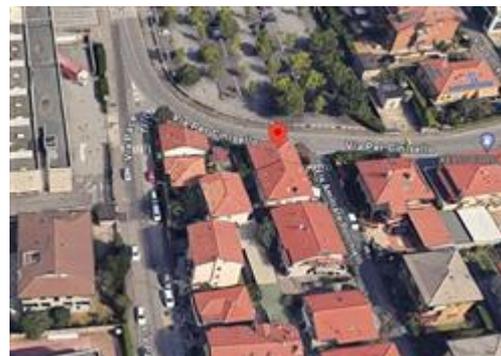
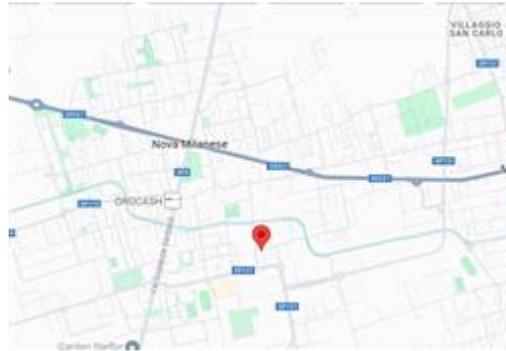
Coerenze: Da nord a corpo ed in senso orario: - PT: via per Cinisello, via Ponchielli, altra unità immobiliare, area esterna comune; - P1: affaccio su via per Cinisello, affaccio su via Ponchielli, altra unità immobiliare, affaccio su corte comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1999.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 6 km - Milano centro 16 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate 20 km - al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Malpensa 52 km		
autobus distante Autobus locali 300 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano - 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS527 Nova Milanese - Milano 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Monza - 6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Sesto san Giovanni 9 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

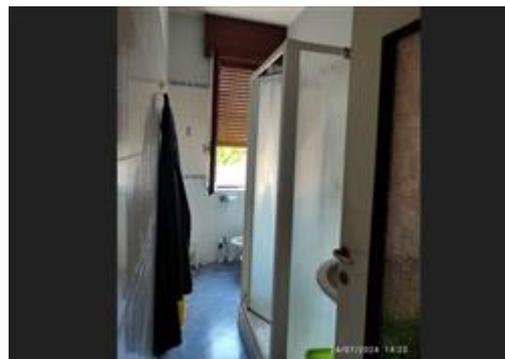
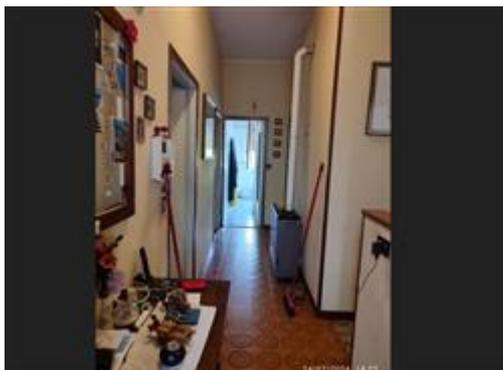
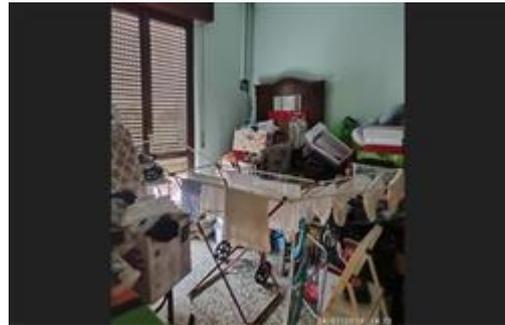
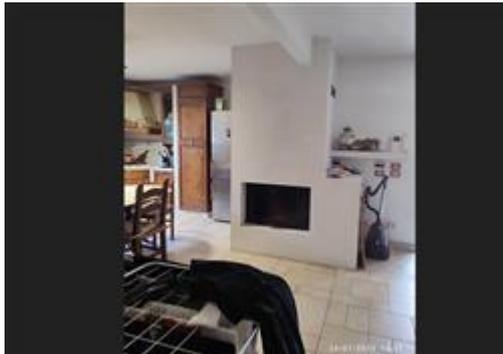
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

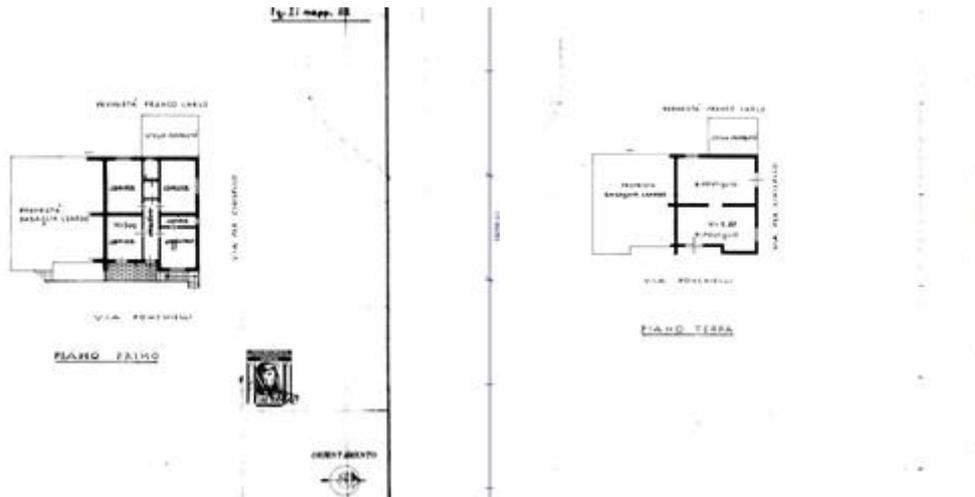


CONSISTENZA:

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 P1	92,00	x	100 %	=	92,00
Deposito PT	92,00	x	30 %	=	27,60
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>119,60</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110956617/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P4

Indirizzo: via Vincenzo Bellini

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.940,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 117.000,00 pari a 1.746,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109483593/?entryPoint=map>

Indirizzo: via Amilcare Ponchielli

Superfici principali e secondarie: 265

Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 550.000,00 pari a 1.943,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 495.000,00 pari a 1.749,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110992681/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P3

Indirizzo: via Donizetti

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.554,55 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/113550313/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1

Indirizzo: via Eugenio Villoresi

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.971,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 124.200,00 pari a 1.774,29 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	117.000,00	495.000,00	171.000,00	124.200,00
Consistenza	119,60	67,00	283,00	110,00	70,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.940,30	1.943,46	1.727,27	1.971,43
Stato manutentivo e affaccio	3,00	5,00	6,00	4,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.554,55	1.554,55	1.554,55	1.554,55
Stato manutentivo e affaccio	5 %	5.850,00	24.750,00	8.550,00	6.210,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		117.000,00	495.000,00	171.000,00	124.200,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		81.769,09	-254.012,73	14.923,64	77.105,45
Stato manutentivo e affaccio		-11.700,00	-74.250,00	-8.550,00	-18.630,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>187.069,09</b>	<b>166.737,27</b>	<b>177.373,64</b>	<b>182.675,45</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **178.463,86**

Divergenza: 10,87% < **15%**

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza*

*normativa;*

- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,60 x 1.492,17 = **178.463,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178.463,53**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.463,53**

BENI IN NOVA MILANESE VIA AMILCARE PONCHIELLI 2

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a NOVA MILANESE VIA AMILCARE PONCHIELLI 2, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di perizia è costituito da un'autorimessa sita al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m al PT. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 82 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: VIA AMILCARE PONCHIELLI n. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/08/2000 in atti dal 26/08/2000 CONV. NOVA MIL. REV. CLASS. (n. 5621.1/2000) Notifica effettuata con protocollo n. MI0051009 del 21/01/2005

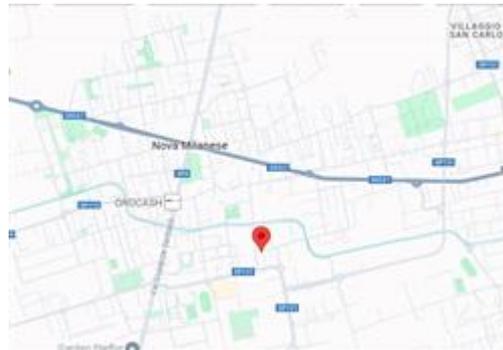
Coerenze: Da nord a corpo ed in senso orario: via per Cinisello, altra unità immobiliare, cortile comune su due lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 6 km - Milano centro 16 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





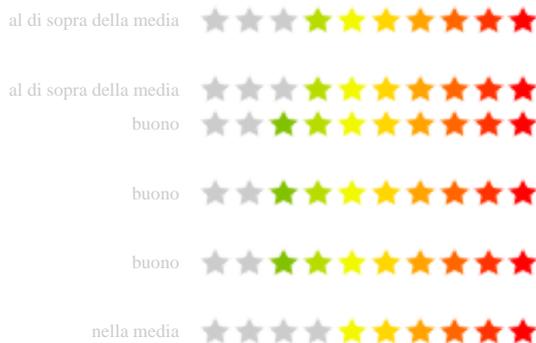
SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- municipio
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Aeroporto di Linate 20 km - Malpensa 52 km
- autobus distante Autobus locali 300 metri
- tangenziale distante Tangenziale Ovest Milano - 2 km
- superstrada distante SS527 Nova Milanese - Milano 2 km
- autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo Monza - 6 km
- ferrovia distante Stazione di Sesto san Giovanni 9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie

Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆



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 auto PT	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111280897/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Nova Milanese

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 791,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 17.100,00 pari a 712,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/94191058/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Nova Milanese

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 17.100,00 pari a 1.068,75 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103284726/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Nova Milanese

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 964,29 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	17.100,00	17.100,00	13.500,00
Consistenza	17,00	24,00	16,00	14,00

Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	791,67	1.187,50	1.071,43
Stato manutentivo e spazio di manovra	3,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	712,50	712,50	712,50
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	855,00	855,00	675,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		17.100,00	17.100,00	13.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-4.987,50	712,50	2.137,50
Stato manutentivo e spazio di manovra		-2.565,00	-2.565,00	-2.025,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>9.547,50</b>	<b>15.247,50</b>	<b>13.612,50</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.802,50**

Divergenza: 37,38% < %

**Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:**

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro*

alle persone disabili;

- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 753,09 = **12.802,53**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.802,53**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.802,53**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “.

## [1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

### 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	119,60	0,00	178.463,53	178.463,53
B	box singolo	17,00	0,00	12.802,53	12.802,53
				<b>191.266,06 €</b>	<b>191.266,06 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato manutentivo ed eventuali difformità non rilevate relative anche relativamente gli impianti	-10% -19.126,61
	<b>19.126,61 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 164.489,45**

### 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:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 89,45</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>€. 164.400,00</b>

data 09/09/2024

il tecnico incaricato  
Chiara Lorenza Colzani