



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 584/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Ambrosio

CUSTODE:

Alessandro Alfio Cardile

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

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 584/2021

## LOTTO 2

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

Box doppio a SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOVANNI BOCCACCIO 120, quartiere SESTO STAZIONE FS I° MAGGIO, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio di grandi dimensioni ed altezza interna cm 3245/325, posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 303 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. 120, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 18/04/1989

Coerenze: da ovest in senso orario: sub. 716, particella 178, sub. 718, corsello di manovra

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>35,00 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>€. 42.584,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.584,10</b>
Data della valutazione:	<b>31/07/2024</b>

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da merce e materiali di proprietà di terzi, conoscente della proprietà, senza alcun titolo.

### 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**, stipulata il 21/11/2005 a firma di ALFREDO AQUARO ai nn. 173326/46222 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: 65250.

Importo capitale: 43500.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDURA IN CINISELLO BALSAMO VIA BOCCACCIO N. 120 - BOX AUTORIMESSA FG 7 PARTICELLA 303 SUB. 722.

Trattasi di ipoteca volontaria e successivo frazionamento in quota per atto in data 05/07/2006 del notaio Alfredo Aquaro rep. 120181 annotato a margine della su indicata iscrizione di ipoteca, a Milano 2 in data 29/01/2009 ai nn. 8215/1967 ove l'immobile in oggetto costituisce il Lotto 9 capitale euro 43500 e ipoteca euro 65250

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/2007 a firma di ALFREDO AQUARO ai nn. REP 121234 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: 136000.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDURA IN CINISELLO BALSAMO VIA BOCCACCIO N. 120 - BOX AUTORIMESSA FG 7 PARTICELLA 303 SUB. 722.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 16/04/2007 ai nn. 56940/14284 a favore di Banca di Bergamo SPA a carico di . Ipoteca volontaria concessa a garanzia di contratto mutuo a rogito del notaio Alfredo Aquaro, debitamente registrato ai sensi di legge, e successiva surrogazione per atto in data 31/07/2015 a rogito del notaio Massimo Malvano con sede in Monza, Rep. 9747 raccolta n. 5181, annotata a Milano 2 in data 10/08/2015 ai n. 84462/14069 con effetti a favore di VENETO BANCA S.C.P.A,

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 08/09/2021 a MILANO 2 ai nn. 127418/86812, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da PRECETTO.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDURA IN CINISELLO BALSAMO VIA BOCCACCIO N. 120 - BOX AUTORIMESSA FG 7 PARTICELLA 303 SUB. 722

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 836,35</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.106,01</b>
Millesimi condominiali:	<b>14.13</b>

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di inizio perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima per comodità qui riassunto.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/03/2007), con atto stipulato il 12/03/2007 a firma di ALFREDO AQUARO ai nn. 121233/37643 di repertorio, trascritto il 16/04/2007 a MILANO 2 ai nn. 56939/30441

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI TRASFORMAZIONE (dal 06/10/2004 fino al 15/11/2005), con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di FEDERICO GUASTI ai nn. 43794 di repertorio, registrato il 09/02/2005 a MILANO 2 ai nn. 16996/8556.

Trasformazione per atto in forza del quale l'assemblea dei soci della Alcotur SRL ha deliberato di trasformare la società proprietaria dell'immobile in società per azioni con denominazione sociale Alcotur SPA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/11/2005 fino al 12/03/2007), con atto stipulato il 15/11/2005 a firma di ALFREDO AQUARO ai nn. 118916/35787 di repertorio, trascritto il 21/11/2005 a MILANO 2 ai nn. 173325/88326

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

N.B. Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **31/67** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 27/02/1967 con il n. 24761/1968 di protocollo, rilasciata il 19/02/1968 con il n. 24761/959 di protocollo, agibilità **non**

**ancora rilasciata.**

Variante approvata in data 5 marzo 1969. Successivamente sono state presentate ulteriori varianti relative la trasformazione in negozio di locali ex cinema (1980-1981).

RICHIESTA CONDONO EDILIZIO N. **86756/7429** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/11/1986 con il n. 86756/7429 di protocollo, rilasciata il 28/05/1998 con il n. 3857/1 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Gli uffici tecnici comunali non sono riusciti a recuperare copia del presente condono poichè i dati ritrovati sull'atto di compravendita dell'immobile non riportavano la numerazione corretta per procedere all'individuazione della pratica ma solo il numero di protocollo.

DIA IN SANATORIA N. **8359**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA in sanatoria - modifiche interne, presentata il 28/11/2005 con il n. 100170 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a piano interrato area box oggetto della presente perizia.

Trattasi di lavori di divisione in box di un'area interrata, già presente nella pratica edilizia del 1967, zona che si presentava come unico grande spazio non suddiviso.

D.I.A. N. **8366**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE , presentata il 21/12/2005 con il n. 107009 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a PIANO INTERRATO - AREA DOVE UBICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto consolidato - Tessuto indifferenziato - TI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.30 Tessuto indifferenziato (TI) 1. INQUADRAMENTO a) Il tessuto individua le parti di città consolidata caratterizzate dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali di diversa origine e natura: vi sono compresi sia gli ambiti con isolati sviluppatasi dai primi decenni del '900, che i tessuti edificati in periodi più recenti. b) Nel tessuto sono ricompresi anche alcuni ambiti attualmente occupati da attività artigianali e produttive esistenti e altri che registrano attività ormai dismesse, per le quali una conversione ad altro uso appare desiderabile in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto residenziale circostante, alla maglia viaria esistente e quindi alla loro accessibilità. 2. FINALITÀ a) Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi: ? recupero edilizio e funzionale degli edifici esistenti evitando di creare situazioni di disuso e vuoti urbani; ? favorire la commistione di funzioni anche diverse dal residenziale, promuovendo il cosiddetto "mix funzionale", volto al recupero della qualità insediativa nei comparti costruiti; ? conversione funzionale e sostituzione edilizia dei manufatti edilizi incompatibili con il tessuto prevalente circostante. 3. AMMISSIBILITÀ DELLE DESTINAZIONI D'USO a) Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui all'art. 18."Classificazione delle destinazioni d'uso" ad eccezione dell'elenco di seguito riportato. Sono escluse: ? le attività insalubri di prima e seconda classe secondo il D.M. sanità del 5/9/1994 e s.m.i.; ? le attività commerciali (D) alle sottocategorie: D.1.3 (grande struttura di vendita), D.1.4 (struttura di vendita organizzata in forma unitaria), D.3 (Attività di commercio all'ingrosso) oltre i 2.500 mq di Superficie di vendita; le attività produttive ( C ) alle sottocategorie: C1 (Attività industriali e artigianali) e C2 (Attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica) oltre i 1.000 mq di Superficie Lorda. b) Sono ammesse le destinazioni per attrezzature e servizi di interesse pubblico nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale. 4. PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE a) Nel tessuto indifferenziato (TI) sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla normativa statale e regionale (art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.). b) Nei casi di intervento edilizio, troveranno applicazione i seguenti parametri così come definiti nel "Glossario delle

definizioni”: IF (indice di edificabilità fondiaria) = 0,70 mq/mq o SL (Superficie Lorda) esistente comprovata dai titoli abilitativi rilasciati. La realizzazione di soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano, non incide sulla SL totale IC (Indice di copertura) = 40% ROS (Rapporto di occupazione del sottosuolo) = 60%, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a = 80% nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque ammesse e previste nello Studio di Gestione Rischio Idraulico (Invarianza Idraulica). DS (Distanza dal ciglio stradale) = 5,00 m. La distanza DS può essere ridotta come illustrato nel “Glossario delle definizioni” al punto 18.4.1 DC (Distanza dai confini) = non inferiore a 5,00 m. E’ ammessa la costruzione in aderenza, a confine e/o a minor distanza come illustrato nel “Glossario delle definizioni” al punto 18.4.2 DPF (Distanza tra le pareti finestrate di edifici antistanti) = non inferiore a 10 m, da verificare anche in caso di presenza di viabilità e/o spazi pubblici, interposti tra le pareti finestrate H edificio (altezza dell’edificio) = 25 m. Si può superare tale altezza solo previo parere positivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e comunque non oltre la quota massima dell’isolato indicata nella Tav. PR.06 “Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato”, in tal caso prediligendo il completamento delle cortine edilizie. Per altezze eccedenti la quota massima dell’isolato indicata nella Tav. PR.06 “Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato”, si dovrà procedere con un permesso di costruire convenzionato previo parere della Commissione Comunale del Paesaggio, nel caso in cui, ricorrano anche solo una delle seguenti condizioni: ? trasferimento di SL aggiuntiva necessaria per l’attuazione dell’intervento; ? dotazione di servizi aggiuntivi con riferimento ad esempio alle esigenze in termini di mobilità e sosta. Inoltre la nuova costruzione, anche in caso di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dovrà rispettare almeno uno dei seguenti obblighi: ? il nuovo edificio dovrà garantire un incremento dell’indice di permeabilità pari al 15% rispetto alla situazione di partenza; ? vengano utilizzati materiali ecosostenibili da certificare in fase di rilascio del titolo edilizio. c) Per favorire la continuità dei fronti costruiti dei viali urbani individuati nella Tav. PR.06 “Prescrizioni morfologiche per il tessuto consolidato” sarà possibile effettuare trasferimenti di SL, superando l’indice di edificabilità fondiaria (IF), al fine del raggiungimento delle altezze prevalenti dei fronti confinanti sulla via pubblica. d) E’ possibile applicare le “Misure premiali ed incentivanti per la riqualificazione della città consolidata”, contenute al Titolo I – Capo III delle presenti norme. e) E’ ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto degli art. 24 “Disciplina generale del recupero dei sottotetti” e 25 “Prescrizioni morfologiche nel caso di recupero abitativo dei sottotetti”, delle presenti norme e del limite massimo dell’H edificio. f) E’ ammesso il recupero dei piani seminterrati e dei piani terra nel rispetto degli art. 26 “Disciplina generale del recupero dei piani seminterrati degli edifici esistenti” e 27 “Disciplina generale del recupero dei piani terra degli edifici esistenti”, delle presenti norme.

## 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. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall’ufficio Tecnico. 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.

Tutte le pratiche necessarie alla 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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La lunghezza totale del box non corrisponde con la misura nella tavola di progetto depositata presso gli uffici comunali, poichè il box ha lunghezza inferiore. (normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative e diritti di segreteria: € 1.000,00
- Oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria e bolli/diritti: € 1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a box sub. 722



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Dpr 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Box oggetto della presente relazione di stima

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOVANNI BOCCACCIO 120, QUARTIERE SESTO STAZIONE FS 1° MAGGIO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a SESTO SAN GIOVANNI VIA GIOVANNI BOCCACCIO 120, quartiere SESTO STAZIONE FS 1° MAGGIO, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio di grandi dimensioni ed altezza interna cm 3245/325, posto al piano primo interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 325 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 303 sub. 722 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BOCCACCIO n. 120, piano:



S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 18/04/1989

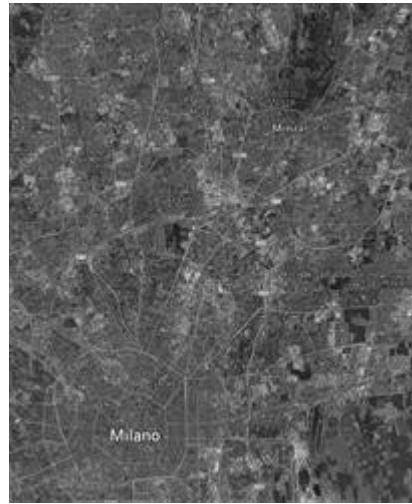
Coerenze: da ovest in senso orario: sub. 716, particella 178, sub. 718, corsello di manovra

Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO, MONZA). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Monza e Villa Reale, Centro storico di Monza, fiume Lambro, Milano.



SERVIZI

negozi al dettaglio  
palazzetto dello sport  
verde attrezzato  
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 MT  
autostrada distante 3 KM  
superstrada distante 2 KM  
autobus distante 400 MT



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio di grandi dimensioni, con altezza utile interna di cm 325, con serranda con apertura

automatica elettrificata e apertura superiore. Pavimento in cemento industriale, impianto di illuminazione. Posto al piano primo interrato a cui si accede per mezzo di rampa carrabile e ulteriore ingresso al corsello comune con altri box, posto sul corsello box principale condominiale.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: a scorrere realizzati in metallo  
*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

al di sopra della media

nella media

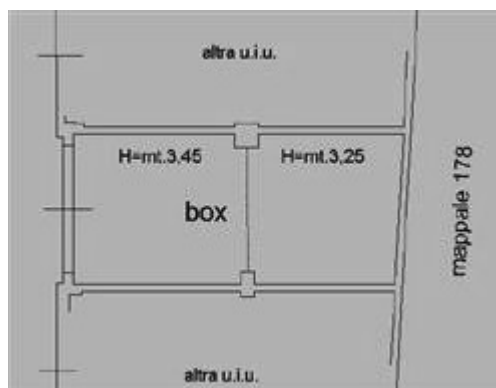


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</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: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107917939/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Boccaccio

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.800,00 pari a 1.618,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.020,00 pari a 1.456,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109536569/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Boccaccio

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 1.607,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/96597370/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Boccaccio

Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 31.000,00 pari a 1.240,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.900,00 pari a 1.116,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/104956007/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto altezza maggiore

Indirizzo: Boccaccio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 19.800,00 pari a 1.320,00 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
		1	2	3	4
Prezzo	-	16.020,00	22.500,00	27.900,00	19.800,00
Consistenza	35,00	11,00	14,00	25,00	15,00
Data [mesi]	0	4,00	4,00	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.618,18	1.785,71	1.240,00	1.466,67
Dimensione, altezza e area di manovra	8,00	6,00	6,00	5,00	6,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
		1	2	3	4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.116,00	1.116,00	1.116,00	1.116,00
Dimensione, altezza e area di manovra	5 %	801,00	1.125,00	1.395,00	990,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
		1	2	3	4
Prezzo		16.020,00	22.500,00	27.900,00	19.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		26.784,00	23.436,00	11.160,00	22.320,00
Dimensione,		1.602,00	2.250,00	4.185,00	1.980,00

altezza e area di  
manovra

<b>Prezzo corretto</b>	<b>44.406,00</b>	<b>48.186,00</b>	<b>43.245,00</b>	<b>44.100,00</b>
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **44.984,25**

Divergenza: 10,25% < %

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 occulti;

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:	35,00	x	1.285,26	=	<b>44.984,10</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44.984,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44.984,10**

## 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.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sesto San Giovanni, agenzie: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate OMI - TEMA, Camera di Commercio, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e della Brianza

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	35,00	0,00	44.984,10	44.984,10
				<b>44.984,10 €</b>	<b>44.984,10 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.584,10**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 42.584,10</b>

data 31/07/2024

il tecnico incaricato  
Chiara Lorenza Colzani