



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

575/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

dott. Luca Brivio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 575/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito-magazzino** a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
AL PIANO SEMINTERRATO LOCALE DEPOSITO COMPOSTO DA UN UNICO LOCALE, CON ACCESSO DEDICATO DA SCALA ESTERNA UBICATA IN CORTILE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,84 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 523 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003- Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da Nord e in senso orario: parti comuni, ente comune, proprietà crifer per due lati

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.060,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/07/2023 a firma di Giudica di Pace ai nn. 2925 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 112980/19424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 3.280,00.

Importo capitale: € 3.280,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1140 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 24471/3820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.130,14.

Su tale formalità è riportata annotazione consistente in Restrizione di Beni, comprendente i beni di cui alla presente perizia. L'annotazione è stata stipulata il 19/05/2017 da notaio Bettaglio Enrica ai nn 48454/17257 di repertorio, trascritta il 02/08/2017 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99605/17031.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6888 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 159383/111534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che dalla documentazione inviata dall'amministratore di condominio non è possibile stabilire il quantum delle spese ordinarie annuali e straordinarie già deliberate alla data della presente perizia. Pertanto si rimanda all'allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU rileva che l'attuale proprietario è deceduto in data 24/01/2022. Gli eredi, indicati come debitori nel presente pignoramento, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario per atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Monza in data 6 ottobre 2022 n. 4645/2022 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 2022 ai n. 176801/120024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1983 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 70412 di repertorio, registrato il 26/02/1982 a Monza ai nn. 1673 serie 3, trascritto il 09/05/1983 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 27400/22153

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/06/1989 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 88758 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 61263/44833.

Collegata a questa scrittura anche la scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Giulio Rodino in data 29/06/1989 repertorio 88769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1992 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 98729 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98499/69556

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 58/75 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso civile abitazione per i piani superiori e d'uso pubblico per ristorante e bar collocati al piano terreno, presentata il 17/12/1975 con il n. 3869 di protocollo, agibilità del 07/02/1980 con il n. 4686/1979 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 155 del 19/10/2015, pubblicato il 07/01/2016 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.1, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona Zona B/RS - residenziale saturata realizzata mediante P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del vigente PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il CTU in seguito a sopralluogo e a reperimento degli atti di fabbrica presso il Comune di Veduggio al Lambro, ha constatato che l'unità immobiliare al subalterno 523 non è riportata negli allegati grafici della concessione edilizia e pertanto è abusiva. Si rileva altresì che la presenza ad oggi di tale locale rende difforme lo stato dei luoghi dall'allegato grafico alla pratica edilizia. Nello specifico anche lo spazio condominiale da cui si accede sia al locale in questione e sia ai piani interrati (box e posti auto) ha una diversa conformazione rispetto a quanto descritto nell'allegato grafico della concessione edilizia. Pertanto alla luce di quanto sopra per sanare tali difformità sarà necessario presentare una pratica edilizia condominiale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a livello condominiale

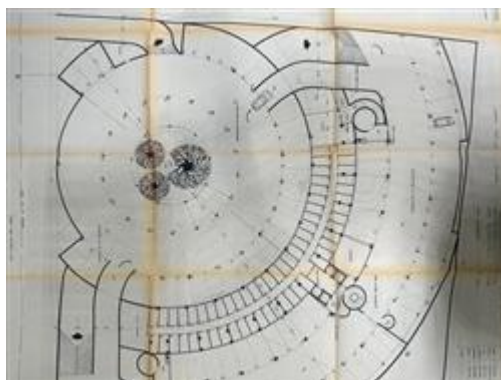
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria (importo da calcolarsi in millesimi sulla sanatoria condominiale)
- Sanzione amministrativa determinata ai sensi del DPR 380/2001 in base al tipo di sanatoria che si concorderà con il comune

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a foglio 7 particella 64 subalterno 523



Estratto pratica edilizia: piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU ha riscontrato una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale. In particolare il CTU ha verificato che non sono stati indicati in planimetria i pilastri portanti presenti all'interno del locale magazzino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale, da eseguirsi a seguito di sanatoria edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a foglio 7 particella 64 subalterno 523

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA ALCIDE DE GASPERI 15

DEPOSITO-MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

deposito-magazzino a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **31,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO SEMINTERRATO LOCALE DEPOSITO COMPOSTO DA UN UNICO LOCALE, CON ACCESSO DEDICATO DA SCALA ESTERNA UBICATA IN CORTILE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,84 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 523 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 29 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003- Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003

Coerenze: da Nord e in senso orario: parti comuni, ente comune, proprietà crifer per due lati

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Particolare interno: locale deposito - magazzino



Particolare interno: locale deposito - magazzino



Particolare interno: locale deposito - magazzino



Particolare esterno: porta di accesso al locale deposito - magazzino



Particolare esterno: scala esterna di accesso al locale deposito - magazzino



Particolare esterno: scala esterna di accesso al locale deposito - magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
supermercato
ospedale



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,50 km
autobus distante 300 mt
ferrovia distante 3,00 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso condominiale costruito da un edificio di forma semicircolare multipiano con ampia corte interna ad uso giardino e camminamento, costruito negli anni Settanta in zona periferica, ai confini con la città di Monza, ben servita ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio si presenta con finiture di tipo economico e uno stato di manutenzione e conservazione accettabile. Al locale deposito si accede a mezzo scala esterna ubicata all'interno del cortile ed è l'unico accesso all'unità immobiliare che è situata al piano interrato e consta di un solo ambiente con finiture al rustico quali battuto di cemento a pavimento e muri non intonacati. Non ci sono aperture del tipo finestre e il locale non è dotato di luce naturale. Gli impianti si presentano datati e sopra traccia. Il CTU evidenzia che l'unità immobiliare dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici risulta abusiva dal punto di vista edilizio mentre dal punto di vista catastale risulta registrata e conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si è tenuto conto

nella stima di questa circostanza e del fatto che la pratica di sanatoria da presentare è una pratica di tipo condominiale dal momento che se l'unità immobiliare in oggetto non è rappresentata negli allegati grafici della concessione edilizia anche l'intero piano terra non è conforme come pure il piano seminterrato ad uso autorimesse che nello specifico presenta ad oggi box ad uso autorimesse private mentre bella pratica edilizia trattasi di posti auto.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

realizzato in metallo

pavimentazione interna: realizzata in battuto di nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cemento

Degli Impianti:

elettrico: sopratraccia mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	31,50	x	100 %	=	31,50
Totale:	31,50				31,50



PIANTA PIANO INTERRATO
SUB 523

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Requot - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare, nonché la condizione di abuso edilizio in cui si trova. Pertanto la quotazione €/mq è stata decurtata del 40% sul totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,50 x 400,00 = **12.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per abuso edilizio -40%	-5.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Vedano al Lambro, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	deposito- magazzino	31,50	0,00	7.560,00	7.560,00
				7.560,00 €	7.560,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.060,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.060,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 575/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **16,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO INTERRATO, BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 284 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico Ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003 - Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da nord e in senso orario: ente comune, locale comune, passaggio comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.040,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

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. *Inscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/07/2023 a firma di Giudica di Pace ai nn. 2925 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 112980/19424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 3.280,00.

Importo capitale: € 3.280,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1140 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 24471/3820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.130,14.

Su tale formalità è riportata annotazione consistente in Restrizione di Beni, comprendente i beni di cui alla presente perizia. L'annotazione è stata stipulata il 19/05/2017 da notaio Bettaglio Enrica ai nn 48454/17257 di repertorio, trascritta il 02/08/2017 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99605/17031.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6888 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 159383/111534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che dalla documentazione inviata dall'amministratore di condominio non è possibile stabilire il quantum delle spese ordinarie annuali e straordinarie già deliberate alla data della presente perizia. Pertanto si rimanda all'allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU rileva che l'attuale proprietario è deceduto in data 24/01/2022. Gli eredi, indicati come debitori nel presente pignoramento, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario per atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Monza in data 6 ottobre 2022 n. 4645/2022 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 2022 ai n. 176801/120024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/06/1989 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 88758 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 61263/44833.

Collegata a questa scrittura anche la scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Giulio Rodino in data 29/06/1989 repertorio 88769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1992 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 98729 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98499/69556

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1983 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 70412 di repertorio, registrato il 26/02/1982 a Monza ai nn. 1673 serie 3, trascritto il 09/05/1983 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 27400/22153

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 58/75 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso civile abitazione per i piani superiori e d'uso pubblico per ristorante e bar collocati al piano terreno, presentata il 17/12/1975 con il n. 3869 di protocollo, agibilità del 07/02/1980 con il n. 4686/1979 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 155 del 19/10/2015, pubblicato il 07/01/2016 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.1, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona Zona B/RS - residenziale saturata realizzata mediante P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del vigente PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il CTU presa visione degli atti di fabbrica relativi al condominio ha verificato che i box presenti al piano interrato sono riportati nella planimetria allegata alla concessione edilizia come semplici posti auto. Pertanto la condizione ad oggi non risulta conforme.

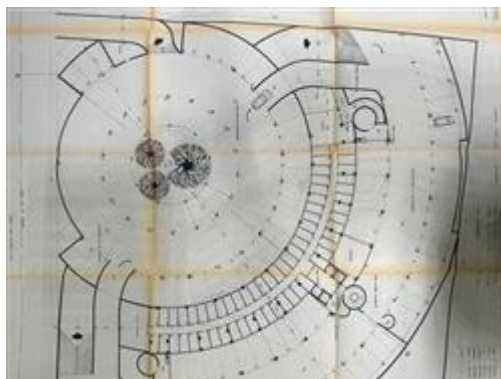
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria di tipo condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di sanatoria (costi da definirsi in base ai millesimi)
- Sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 da determinarsi in base al tipo di sanatoria da concordare con il Comune

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



Estratto concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA ALCIDE DE GASPERI 15

BOX SINGOLO

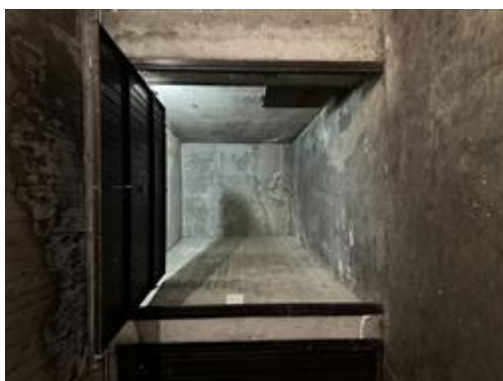
DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **16,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
AL PIANO INTERRATO, BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 284 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 520 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico Ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003 - Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da nord e in senso orario: ente comune, locale comune, passaggio comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Particolare interno: autorimessa



Particolare esterno: autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
ospedale	nella media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,50 km	nella media	
autobus distante 300 mt	nella media	
ferrovia distante 3,00 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	mediocre	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso condominiale costruito da un edificio di forma semicircolare multipiano con ampia corte interna ad uso giardino e camminamento, costruito negli anni Settanta in zona periferica, ai confini con la città di Monza, ben servita ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio si presenta con finiture di tipo economico e uno stato di manutenzione e conservazione accettabile. Al box singolo ad uso autorimessa privata si accede a mezzo di scala condominiale e rampe di accesso carraio ubicate all'interno del cortile. Gli impianti si presentano datati e sopra traccia. Il CTU evidenzia che l'unità immobiliare dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici risulta non conforme dal punto di vista edilizio mentre dal punto di vista catastale risulta registrata e conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si è tenuto conto nella stima di questa circostanza e del fatto che la pratica di sanatoria da presentare è una pratica di tipo condominiale dal momento che il piano seminterrato ad uso autorimessa si presenta ad oggi box ad uso autorimesse private mentre nella pratica edilizia trattasi di posti auto.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in metallo mediocre

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento nella media

Degli Impianti:

elettrico: sopratraccia nella media

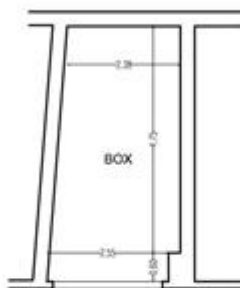
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo ad uso autorimessa	16,30	x	100 %	=	16,30

Totale:	16,30	16,30
----------------	--------------	--------------



PIANTA PIANO INTERRATO
SUB 520

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Requot - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno, oltre che la non conformità tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia. Pertanto la quotazione €/mq è stata decurtata del 20% sul totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,30 x 1.000,00 = **16.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difformità edilizia -20%	-3.260,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Veduggio al Lambro, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	16,30	0,00	13.040,00	13.040,00
				13.040,00 €	13.040,00 €

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: **€. 13.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.040,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 575/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **15,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO INTERRATO BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 284 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 521 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico Ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003 - Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da nord e in senso orario: ente comune e altra proprietà, altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.480,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/07/2023 a firma di Giudica di Pace ai nn. 2925 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 112980/19424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 3.280,00.

Importo capitale: € 3.280,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1140 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 24471/3820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.130,14.

Su tale formalità è riportata annotazione consistente in Restrizione di Beni, comprendente i beni di cui alla presente perizia. L'annotazione è stata stipulata il 19/05/2017 da notaio Bettaglio Enrica ai nn 48454/17257 di repertorio, trascritta il 02/08/2017 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99605/17031.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6888 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 159383/111534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che dalla documentazione inviata dall'amministratore di condominio non è possibile stabilire il quantum delle spese ordinarie annuali e straordinarie già deliberate alla data della presente perizia. Pertanto si rimanda all'allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU rileva che l'attuale proprietario è deceduto in data 24/01/2022. Gli eredi, indicati come debitori nel presente pignoramento, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario per atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Monza in data 6 ottobre 2022 n. 4645/2022 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 2022 ai n. 176801/120024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1983 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 70412 di repertorio, registrato il 26/02/1982 a Monza ai nn. 1673 serie 3, trascritto il 09/05/1983 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 27400/22153

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1992 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 98729 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98499/69556

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/06/1989 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 88758 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 61263/44833.

Collegata a questa scrittura anche la scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Giulio Rodino in data 29/06/1989 repertorio 88769

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 58/75 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso civile abitazione per i piani superiori e d'uso pubblico per ristorante e bar collocati al piano terreno, presentata il 17/12/1975 con il n. 3869 di protocollo, agibilità del 07/02/1980 con il n. 4686/1979 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 155 del 19/10/2015, pubblicato il 07/01/2016 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.1, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona Zona B/RS - residenziale saturata realizzata mediante P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del vigente PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il CTU presa visione degli atti di fabbrica relativi al condominio ha verificato che i box presenti al piano interrato sono riportati nella planimetria allegata alla concessione edilizia come semplici posti auto. Pertanto la condizione ad oggi non risulta conforme.

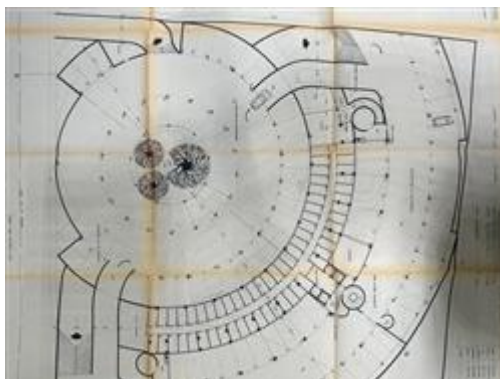
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria di tipo condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di sanatoria (costi da definirsi in base ai millesimi)
- Sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 da determinarsi in base al tipo di sanatoria da concordare con il Comune

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



Estratto concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA ALCIDE DE GASPERI 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **15,60 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

AL PIANO INTERRATO BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

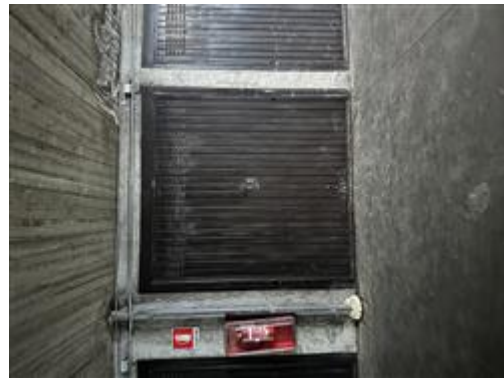
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 284 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 521 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico Ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003 - Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da nord e in senso orario: ente comune e altra proprietà, altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Particolare interno: autorimessa



Particolare esterno: autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore



spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
ospedale	nella media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,50 km	nella media	
autobus distante 300 mt	nella media	
ferrovia distante 3,00 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	mediocre	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso condominiale costruito da un edificio di forma semicircolare multipiano con ampia corte interna ad uso giardino e camminamento, costruito negli anni Settanta in zona periferica, ai confini con la città di Monza, ben servita ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio si presenta con finiture di tipo economico e uno stato di manutenzione e conservazione accettabile. Al box singolo ad uso autorimessa privata si accede a mezzo di scala condominiale e rampe di accesso carraio ubicate all'interno del cortile. Gli impianti si presentano datati e sopra traccia. Il CTU evidenzia che l'unità immobiliare dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici risulta non conforme dal punto di vista edilizio mentre dal punto di vista catastale risulta registrata e conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si è tenuto conto nella stima di questa circostanza e del fatto che la pratica di sanatoria da presentare è una pratica di tipo condominiale dal momento che il piano seminterrato ad uso autorimessa si presenta ad oggi box ad uso autorimessa private mentre nella pratica edilizia trattasi di posti auto.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sopratraccia	nella media	
---------------------------------	-------------	--

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in metallo	mediocre	
---	----------	--

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
--	-------------	--

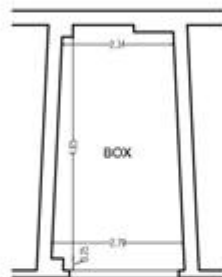
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo ad uso autorimessa	15,60	x	100 %	=	15,60

Totale:	15,60	15,60
----------------	--------------	--------------



PIANTA PIANO INTERRATO
SUB 521

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Requot - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno, oltre che la non conformità tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia. Pertanto la quotazione €/mq è stata decurtata del 20% sul totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,60 x 1.000,00 = **15.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difformità edilizia -20%	-3.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Veduggio al Lambro, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	15,60	0,00	12.480,00	12.480,00
				12.480,00 €	12.480,00 €

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: **€. 12.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.480,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 575/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **15,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO INTERRATO BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 284 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 522 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003- Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da nord e in senso orario: altra proprietà per due lati, passaggio comune, proprietà crifer

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.480,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/07/2023 a firma di Giudica di Pace ai nn. 2925 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 112980/19424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 3.280,00.

Importo capitale: € 3.280,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1140 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 24471/3820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.130,14.

Su tale formalità è riportata annotazione consistente in Restrizione di Beni, comprendente i beni di cui alla presente perizia. L'annotazione è stata stipulata il 19/05/2017 da notaio Bettaglio Enrica ai nn 48454/17257 di repertorio, trascritta il 02/08/2017 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99605/17031.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6888 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 159383/111534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che dalla documentazione inviata dall'amministratore di condominio non è possibile stabilire il quantum delle spese ordinarie annuali e straordinarie già deliberate alla data della presente perizia. Pertanto si rimanda all'allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU rileva che l'attuale proprietario è deceduto in data 24/01/2022. Gli eredi, indicati come debitori nel presente pignoramento, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario per atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Monza in data 6 ottobre 2022 n. 4645/2022 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 2022 ai n. 176801/120024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/06/1989 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 88758 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 61263/44833.

Collegata a questa scrittura anche la scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Giulio Rodino in data 29/06/1989 repertorio 88769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1992 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 98729 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98499/69556

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1983 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 70412 di repertorio, registrato il 26/02/1982 a Monza ai nn. 1673 serie 3, trascritto il 09/05/1983 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 27400/22153

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 58/75 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso civile abitazione per i piani superiori e d'uso pubblico per ristorante e bar collocati al piano terreno, presentata il 17/12/1975 con il n. 3869 di protocollo, agibilità del 07/02/1980 con il n. 4686/1979 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 155 del 19/10/2015, pubblicato il 07/01/2016 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.1, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona Zona B/RS - residenziale saturo realizzata mediante P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del vigente PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il CTU presa visione degli atti di fabbrica relativi al condominio ha verificato che i box presenti al piano interrato sono riportati nella planimetria allegata alla concessione edilizia come semplici posti auto. Pertanto la condizione ad oggi non risulta conforme.

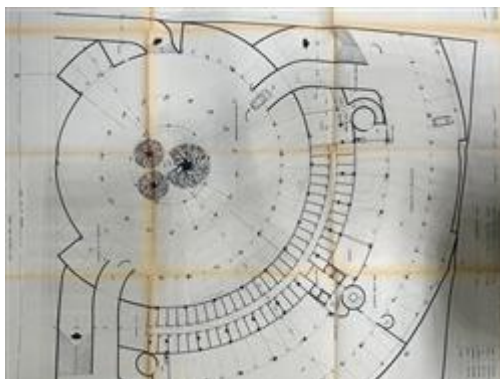
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria di tipo condominiale

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione di sanatoria (costi da definirsi in base ai millesimi)
- Sanzione amministrativa ai sensi del DPR 380/2001 da determinarsi in base al tipo di sanatoria da concordare con il Comune

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg



Estratto concessione edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA ALCIDE DE GASPERI 15

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

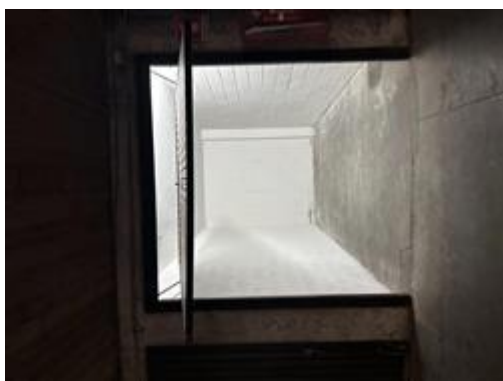
box singolo a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **15,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

AL PIANO INTERRATO BOX SINGOLO AD USO AUTORIMESSA PRIVATA

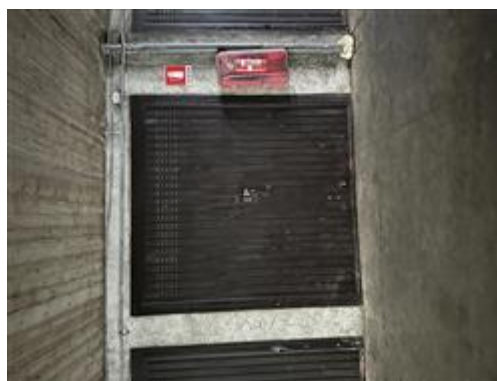
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 284 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 522 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 02/12/1992 Pubblico ufficiale NOT. RODINO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 98729 - Voltura n. 260658.1/2003- Pratica n. 260774 in atti dal 27/02/2003
Coerenze: da nord e in senso orario: altra proprietà per due lati, passaggio comune, proprietà crifer

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Particolare interno: autorimessa



Particolare esterno: autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore



spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	
ospedale	nella media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,50 km	nella media	
autobus distante 300 mt	nella media	
ferrovia distante 3,00 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso condominiale costruito da un edificio di forma semicircolare multipiano con ampia corte interna ad uso giardino e camminamento, costruito negli anni Settanta in zona periferica, ai confini con la città di Monza, ben servita ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio si presenta con finiture di tipo economico e uno stato di manutenzione e conservazione accettabile. Al box singolo ad uso autorimessa privata si accede a mezzo di scala condominiale e rampe di accesso carraio ubicate all'interno del cortile. Gli impianti si presentano datati e sopra traccia. Il CTU evidenzia che l'unità immobiliare dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici risulta non conforme dal punto di vista edilizio mentre dal punto di vista catastale risulta registrata e conforme allo stato dei luoghi. Pertanto si è tenuto conto nella stima di questa circostanza e del fatto che la pratica di sanatoria da presentare è una pratica di tipo condominiale dal momento che il piano seminterrato ad uso autorimessa si presenta ad oggi box ad uso autorimessa private mentre nella pratica edilizia trattasi di posti auto.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sopratraccia	nella media	
---------------------------------	-------------	--

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in metallo	mediocre	
---	----------	--

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
--	-------------	--

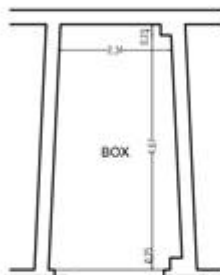
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo ad uso autorimessa	15,60	x	100 %	=	15,60

Totale:	15,60	15,60
----------------	--------------	--------------



PIANTA PIANO INTERRATO
SUB 522

Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Requot - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno, oltre che la non conformità tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia. Pertanto la quotazione €/mq è stata decurtata del 20% sul totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,60 x 1.000,00 = **15.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per difformità edilizia -20%	-3.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Veduggio al Lambro, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	15,60	0,00	12.480,00	12.480,00
				12.480,00 €	12.480,00 €

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: **€. 12.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.480,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 575/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AL PIANO INTERRATO POSTO AUTO SINGOLO AL N. 130

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

- foglio 7 particella 64 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/04/1983 Pubblico ufficiale RODINO GIULIO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 70412 - UR Sede MONZA (MI) Registrazione Volume I n. 6105 registrato in data 27/04/1983 - Voltura n. 181499/1983 in atti dal 31/08/1988
Coerenze: da nord e in senso orario: altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà, intercapedine

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/07/2023 a firma di Giudica di Pace ai nn. 2925 di repertorio, iscritta il 03/08/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 112980/19424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 3.280,00.

Importo capitale: € 3.280,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1140 di repertorio, iscritta il 19/03/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 24471/3820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 47.700,00.

Importo capitale: € 38.130,14.

Su tale formalità è riportata annotazione consistente in Restrizione di Beni, comprendente i beni di cui alla presente perizia. L'annotazione è stata stipulata il 19/05/2017 da notaio Bettaglio Enrica ai nn 48454/17257 di repertorio, trascritta il 02/08/2017 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 99605/17031.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/11/2004 a firma di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SpA ai nn. 19929/68 di repertorio, iscritta il 22/11/2004 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 168446/39645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602.

Importo ipoteca: € 65.152,58.

Importo capitale: € 32.576,29.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 particella 64 subalterno 139

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/06/2016 a firma di EQUITALIA NORD SpA ai nn. 8607/6816 di repertorio, iscritta il 30/06/2016 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 75413/13775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 238.927,58.

Importo capitale: € 119.463,79.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 particella 64 subalterno 139

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/11/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SpA ai nn. 9415/6816 di repertorio, iscritta il 09/11/2016 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 126943/13960, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo.

Importo ipoteca: € 99.689,58.

Importo capitale: € 49.844,79.

La formalità è riferita solamente a foglio 7 particella 64 subalterno 139

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6888 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 159383/111534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il CTU evidenzia che dalla documentazione inviata dall'amministratore di condominio non è possibile stabilire il quantum delle spese ordinarie annuali e straordinarie già deliberate alla data della presente perizia. Pertanto si rimanda all'allegato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il CTU rileva che l'attuale proprietario è deceduto in data 24/01/2022. Gli eredi, indicati come debitori nel presente pignoramento, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario per atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Monza in data 6 ottobre 2022 n. 4645/2022 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 14 dicembre 2022 ai n. 176801/120024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/04/1983 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 70412 di repertorio, registrato il 26/02/1982 a Monza ai nn. 1673 serie 3, trascritto il 09/05/1983 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 27400/22153

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/06/1989 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 88758 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 61263/44833.

Collegata a questa scrittura anche la scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Giulio Rodino in data 29/06/1989 repertorio 88769

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/12/1992 a firma di notaio Giulio Rodino ai nn. 98729 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a lla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 98499/69556

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **58/75** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio ad uso civile abitazione per i piani superiori e d'uso pubblico per ristorante e bar collocati al piano terreno, presentata il 17/12/1975 con il n. 3869 di protocollo, agibilità del 07/02/1980 con il n. 4686/1979 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 155 del 19/10/2015, pubblicato il 07/01/2016 sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.1, oltre successive variazioni, l'immobile ricade in zona Zona B/RS - residenziale saturo realizzata mediante P.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del vigente PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VEDANO AL LAMBRO VIA ALCIDE DE GASPERI 15

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VEDANO AL LAMBRO via Alcide De Gasperi 15, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
AL PIANO INTERRATO POSTO AUTO SINGOLO AL N. 130

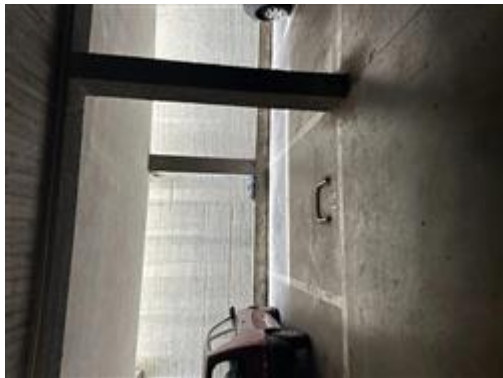
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 64 sub. 139 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 14/04/1983 Pubblico ufficiale RODINO GIULIO Sede MONZA (MI) Repertorio n. 70412 - UR Sede MONZA

(MI) Registrazione Volume I n. 6105 registrato in data 27/04/1983 - Voltura n. 181499/1983 in atti dal 31/08/1988

Coerenze: da nord e in senso orario: altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà, intercapedine

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Particolare interno: posto auto



Particolare corsello comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno edificio

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato
- ospedale



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2,50 km
autobus distante 300 mt
ferrovia distante 3,00 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso condominiale costruito da un edificio di forma semicircolare multipiano con ampia corte interna ad uso giardino e camminamento, costruito negli anni Settanta in zona periferica, ai confini con la città di Monza, ben servita ed in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'edificio si presenta con finiture di tipo economico e uno stato di manutenzione e conservazione accettabile. Al posto auto singolo si accede tramite il corsello interrato a mezzo di scala condominiale o rampe di accesso carraio ubicate all'interno del cortile.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

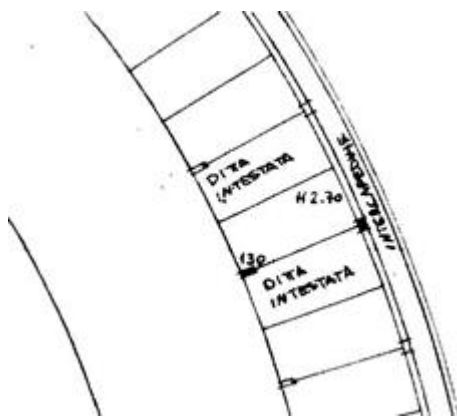
nella media ★★☆☆☆☆

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
Posto auto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Requot - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si è tenuto conto di parametri di incremento e decremento e dell'andamento poco dinamico ad oggi del mercato immobiliare. Si è tenuto in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato di conservazione e di manutenzione al suo interno dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 800,00 = **9.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Veduggio al Lambro, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	posto auto	12,00	0,00	9.600,00	9.600,00
				9.600,00 €	9.600,00 €

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: **€. 9.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.600,00**

data 11/09/2025

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante