



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

496/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Rag. Marco Colombo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF:RDLGRG73L02F133B

con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8

telefono: 039672027

fax: 0398942596

email: ing.radaelli@gmail.com

PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 496/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a LISSONE VIA Nazario Sauro 14, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 454 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.12, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. / altra u.i. / corsello comune / altra u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.500,00
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

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:

Altre limitazioni / Servitù / ecc., contro *** DATO OSCURATO *** .

A maggior chiarimento si riporta quanto individuato nella nota di trascrizione di un atto di compravendita di altro subalterno, relativo ad una precedente vendita effettuata dallo stesso soggetto pignorato. << LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI SI TROVANO, SI POSSIEDONO E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA SOCIETA' VENDITRICE, CON TUTTI I RELATIVI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, ACCESSIONI, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NULLA ESCLUSO E RISERVATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE ED IN PARTICOLARE CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO STABILE DEL QUALE FANNO PARTE, TALI PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, FATTA AVVERTENZA CHE NON RIENTRA TRA LE STESSE LA PORZIONE DI AREA DI CUI AL SUBALTERNO 704 DEL MAPPALE 454 E CON TUTTI I DIRITTI, COMPROPRIETA', OBBLIGHI, ONERI E DIVIETI DERIVANTI: 1) DAL TITOLO DI PROVENIENZA CITATO ALL'ART. 4 DELL'ATTO; 2) DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO CHE, CON LE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SUB "A" ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO CARLO CONTI DI MONZA IN DATA 30 NOVEMBRE 2009 REP. N. 19717/13348, REGISTRATO A MONZA IL 3 DICEMBRE 2009 AL N. 367 SERIE 1T; 3) DALLA SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DELLA PORZIONE DI AREA DI CIRCA MQ. 22 A PARTE DEL SUBALTERNO 1 DEL MAPPALE 454 (ENTE COMUNE AL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO) MODIFICATIVA DELLA PRECEDENTE SERVITU' COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO CARLO MUSSI DI MONZA IN DATA 7 GIUGNO 1997 REP. N. 55301 ED IN DATA 10 GIUGNO 1997 REP. N. 55312/7122, REGISTRATO A MONZA IL 26 GIUGNO 1997 AL N. 2724 E TRASCritto PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI CIRCOSCRIZIONE 2 IN DATA 16 GIUGNO 1997 AI NN. 42948 D'ORDINE E 31425 DI FORMALITA'; - DALLA SERVITU' PERPETUA DI PROSPETTO E SPORCO CONSISTENTE NELLA POSSIBILITA' DI APRIRE ALTRE VEDUTE, PORTE E/O FINESTRE, OLTRE A QUELLE GIA' ESISTENTI ANCHE IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI A CARICO DELLA PORZIONE DI AREA A PARTE DEL SUBALTERNO 1 DEL MAPPALE 454 (ENTE COMUNE AL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO) GIA' OGGETTO DELLA SERVITU' DI CUI SOPRA, NONCHE' A CARICO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI INDIVIDUATE COI SUBALTERNI 702 E 703 DEL MAPPALE 454; ENTRAMBE COSTITUITE A FAVORE DEL CONDOMINIO INSISTENTE SUL MAPPALE 87 DEL FOGLIO 15 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CARLO CONTI DI MONZA IN DATA 27 NOVEMBRE 2010 REP. N. 21106/14405, REGISTRATO A MONZA IL 7 DICEMBRE 2010 AL N. 16433 SERIE 1T E

TRASCritto PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO DI MILANO SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARI CIRCOSCRIZIONE 2^ IN DATA 9 DICEMBRE 2010 AI NN. 149529, 149530 E 149531 D'ORDINE ED AI NN. 88409, 88410 E 88411 DI FORMALITA'. LE PARTI HANNO ESPRESSAMENTE CONVENUTO CHE PER TUTTE LE UNITA' NON VENDUTE E NON UTILIZZATE IN ALCUN MODO LA SOCIETA' VENDITRICE PARTECIPERA' ESCLUSIVAMENTE ALLE SPESE RELATIVE ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, ALLA MANUTENZIONE DELL'ASCENSORE (ESCLUSO IL CONSUMO DELLA FORZA MOTRICE) E ALL'ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE; LA PREDETTA ESCLUSIONE NON SI ESTENDE AGLI AVENTI CAUSA DELLA SOCIETA' VENDITRICE ANCHE QUALORA MANTENESSERO INUTILIZZATI GLI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' PER LUNGO TEMPO. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA DI EFFETTUARE TUTTE LE OPERE DI FINITURA E DI APPORTARE TUTTE LE VARIANTI DI ORDINE TECNICO, UTILITARIO ED ESTETICO CHE RITENGA OPPORTUNO NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI EVENTUALMENTE DA COMPIERE NELLE PORZIONI IMMOBILIARI NON ANCORA VENDUTE E NEGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI; A TAL FINE LA SOCIETA' VENDITRICE POTRA' USUFRUIRE DELLE AREE COMUNI PER IL DEPOSITO DI MATERIALE E DEI PASSI PEDONALI E CARRAI. LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO ESPRESSAMENTE ALLA SOCIETA' VENDITRICE (IN PERSONA DEI SUOI RAPPRESENTANTI LEGALI O VOLONTARI) PROCURA IRREVOCABILE (IN QUANTO CONFERITA ANCHE NELL'INTERESSE DELLA STESSA PARTE VENDITRICE), AFFINCHÉ ABBA: - A REGOLARE I RAPPORTI CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E CON GLI ENTI PUBBLICI E COI PRIVATI IN GENERE CON ESPRESSA FACOLTA' DI SOTTOSCRIVERE OGNI EVENTUALE ACCORDO, RINUNCIA, PATTO, CONVENZIONE (ANCHE URBANISTICA), VINCOLO O SERVITU', RICONOSCIMENTO DI CONFINI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DOMANDE, RICHIESTE DI PERMESSI DI COSTRUIRE (ANCHE IN VARIANTE AI PROVVEDIMENTI INFRA CITATI) NECESSARI OD OPPORTUNI PER COMPLETARE E/O DARE REGOLAMENTAZIONE AL COMPLESSO CONDOMINIALE, INTERVENENDO IN NOME E PER CONTO DELLA PARTE ACQUIRENTE AGLI ATTI RELATIVI, E QUINDI COI PIU' AMPI POTERI E SENZA CHE SI POSSA ECCEPIRE AL PROCURATORE DIFETTO OD INDETERMINATEZZA DI POTERI E CON PROMESSA FIN D'ORA DI RATO E VALIDO CON ESPRESSA FACOLTA' (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO) DI SOTTOSCRIVERE GLI ATTI RELATIVI, EVENTUALI ELABORATI TECNICI E QUANT'ALTRO NECESSARIO; - A PRESENTARE ALLE COMPETENTI AUTORITA' TUTTE LE PRATICHE ED I DOCUMENTI NONCHE' A COMPIERE TUTTI GLI ATTI E LE FORMALITA' NECESSARI ALL'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' PER I FABBRICATI DI CUI FANNO PARTE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN CONTRATTO NONCHE' PER REGOLARE I RAPPORTI DI VICINATO TRA IL CONDOMINIO E LE PROPRIETA' CONFINANTI, ED ANCORA PER PROCEDERE A MODIFICARE GLI ENTI COMUNI DEI FABBRICATI COMPRESA LA FACOLTA' DI SCORPORARE PARTI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI ED EVENTUALMENTE RISERVARSI LA PROPRIETA' DI PARTE DELLE MEDESIME CON ESCLUSIONE, OVVIAMENTE, DELLE PORZIONI IMMOBILIARI COMPRAVENDUTE CON IL PRESENTE ATTO; IL TUTTO COI PIU' AMPI POTERI E PROMESSA DI RATO E VALIDO, PURCHE' IL COSTO SIA SOSTENUTO DALLA PARTE VENDITRICE E QUINDI SENZA CARICO DI SPESE PER LA PARTE ACQUIRENTE. (...) >> Si precisa che qualsiasi ulteriore altro onere relativo ai fabbricati/terreni, anche se non espressamente riportato, rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/07/2007 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 15506/9994 di repertorio, iscritta il 13/07/2007 a Milano2 ai nn. 110723/30175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 3.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Si segnalano frazionamento e vari annotamenti (vedasi certificato notarile).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2012 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 23767/16365 di repertorio, iscritta il 23/10/2012 a Milano2 ai nn. 105145/17888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 523.800,00.

Importo capitale: Euro 291.000,00.

Si segnalano vari annotamenti (vedasi certificato notarile).

ipoteca , iscritta il 02/03/2020 a Milano2 ai nn. 27065/4610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 137.346,20.

Importo capitale: Euro 68.673,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/09/2024 a firma di U.G. Tribunale Monza ai nn. 2628 di repertorio, trascritta il 24/10/2024 a Milano2 ai nn. 140777/99469, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Precisazioni: gli immobili al Foglio 15 Particella 454 subb. 5-26-32-40 derivano dagli immobili al NCEU Foglio 15 Particella 85 subb.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, Particella 86 subb.1-2 e da NCT Foglio 15 Particella 85-86, in base alla nota di variazione in atti dal 29/07/2009 (n.206204/2009).

*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:	€. 121,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.064,96
Millesimi condominiali:	3,897

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore.

Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo.

Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente.

L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di

Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

Il rinnovo SCIA Prevenzione Incendi risulta scaduto; qualsiasi eventuale spesa sarà a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTA BENE: Si segnala un presumibile refuso alla pagina 6 del certificato notarile in quanto si indica il Sig. B_____ CLAUDIO, nato nel 1951, in riferimento ad atti notarili del 1935,1937 e 1952 (trattasi presumibilmente del Sig. B_____ MARIO nato nel 1922).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2007), con atto stipulato il 14/06/2007 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 1538/9895 di repertorio, trascritto il 20/06/2007 a Milano2 ai nn. 95276/49868.

L'atto notarile si riferisce agli immobili al Foglio 15 Particella 85 subb.2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, Particella 86 subb.1-2, NCT Foglio 15 Particella 85-86 da cui derivano gli immobili oggetto della presente procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 14/06/2007).

La quota di 2/6 è così pervenuta: * 5/60 in forza di atto di donazione 20/12/1934 rep.n.8849/6895 Notaio Antonio Colleoni, trascritto a Milano il 06/03/1935 ai nn.3575/2318; * 5/60 in forza di atto di divisione 20/10/1936 rep.n.10007/7803 Notaio Antonio Colleoni, trascritto a Milano il 05/01/1937 ai nn.151/118; * 2/60 in forza di atto di cessione di quote 22/09/1952 rep.n.28556/18163 Notaio Antonio Colleoni, trascritto a Milano il 17/10/1952 ai nn.28524/24772; * 8/60 in forza di atto di permuta 07/06/1997 rep.n.55301 e 10/06/1997 rep.55312/7122 Notaio Carlo Mussi, trascritto a Milano2 il 16/06/1997 ai nn.42948/31425.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 16/02/2002 fino al 14/06/2007), registrato il 30/07/2002 a Monza ai nn. 63/10.

Si segnala rinuncia eredità e diritto di abitazione per la Sig.ra M_____ M_____ riferito al Mappale 85 sub.10. Si segnala ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' dell'ufficiale di Stato Civile di Lissone del 17/06/2011 rep. n.18/2002 trascritta a Milano2 in data 29/06/2011 nn. 73275/42319.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione (dal 03/04/2007 fino al 14/06/2007), con atto stipulato il 03/04/2007 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 15005/9618 di repertorio, trascritto il 10/04/2007 a Milano2 ai nn. 53642/28773

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **295/1952**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione a 4 piani fuori terra con cantina con quattro saloni al rustico (mapp. 389), presentata il

11/10/1952 con il n. 10475 di protocollo, rilasciata il 14/10/1952.

La presenza della licenza è stata considerata sulla base di quanto indicato nella copertina del fascicolo contenente varie pratiche e rinvenuto in Comune: non è infatti presente una licenza su carta intestata da cui si possa chiaramente evincere il rilascio della stessa. Si segnala precedente pratica 53/1952 (recinzione).

Licenza di costruzione N. **248/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Tavolati interni per la divisione di saloni al rustico in locali di abitazione con servizi per i tre piani superiori, dal 1° al 3° piano, da eseguirsi nella casa di cui al mappale 389, in via N.Sauro, presentata il 16/10/1954 con il n. 9741 di protocollo, rilasciata il 19/10/1954 con il n. 248-498 di protocollo

Licenza edilizia N. **93/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di muro di cinta di divisione fra la proprietà B _____ e la proprietà Z _____, da erigersi al mappale 389, presentata il 05/05/1956 con il n. 4050 di protocollo, rilasciata il 08/05/1956 con il n. 93-140 di protocollo

Licenza edilizia N. **261/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cancello di chiusura cortile e capannone per deposito mobili e garage a piano terreno da eseguirsi in via N.Sauro (mappale 389), presentata il 05/11/1956 con il n. 11021 di protocollo, rilasciata il 06/11/1956 con il n. 261 di protocollo

D.I.A. N. **49334/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, presentata il 29/11/2006 con il n. 49334 di protocollo.

Si segnala Denuncia c.a. 84/2007

D.I.A. N. **18542/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla DIA 06/49334 del 28/11/2006 - DIA 07/12/2007 varianti interne alle U.I. oltre a modifica del vano scala senza aumento di SLP e variazione di tre aperture in facciata , presentata il 23/04/2009 con il n. 18542 di protocollo.

Nota: la DIA 07/12/2007, richiamata nella descrizione dei lavori, non è stata riscontrata negli archivi comunali.

Permesso di costruire in accertamento di conformità N. **43928/2011**, per lavori di Sanatoria di opere realizzate in difformità alla DIA 49334/2006 e alla DIA 18542/2009, presentata il 30/11/2011 con il n. 43928 di protocollo, rilasciata il 10/12/2015 con il n. 68 di protocollo.

Agibilità: presentata il 12/10/2009 prot. 45093; presente "Comunicazione di intervento silenzio assenso ex art.25 comma 4 del DPR 380/2001" prot. 29003 del 13/06/2016.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 19 del 17.03.12 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Aree A2 - tessuto edilizio della città centrale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.33 NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria 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, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - misure leggermente difformi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie (diritti, sanatoria, compenso professionisti) escluse eventuali opere edili: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB 40 (Box).

NOTA: solamente in sede di istruttoria potrà essere eventualmente valutata l'applicazione della L.105/2024, che potrebbe comportare costi minori. Si segnala che per la pratica potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio – previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica – con necessità di apposita delibera assembleare e con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati da ritenersi ricompresi nel valore di stima ed eventualmente completamente a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale dell'immobile sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: - presenza di pilastri/lesene non segnalata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetrie catastali - DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetrie catastali-Docfa. : €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA NAZARIO SAURO 14

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a LISSONE VIA Nazario Sauro 14, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 454 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 45,55 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n.12, piano: S1
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i. / altra u.i. / corsello comune / altra u.i.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media



scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
------------------------	-------------------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> condominiale realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco e piastrelle. La facciata ha segni di degrado e umidità.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

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

<i>infissi esterni:</i> basculante realizzati in lamiera zincata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V. Apparentemente conforme in riferimento all'epoca della realizzazione; comunque da verificare, eventualmente adeguare e ri-certificare ad es. nel caso di manomissioni/modifiche rispetto al progetto -non riscontrabili in sede di perizia-aggiornamento normativo, eccetera. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

<i>ascensore:</i> L'ascensore è presente, ma non serve il dislivello dalla strada al piano rialzato, per cui occorre servoscala. L'ascensore non appare avere dimensioni a norma disabili.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--	---------------------

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--	---------------------



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 99/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 92,40, primo piano, cucina, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e disimpegno/ingresso oltre a balcone vano cantina. box singolo di mq. 14,50.

Indirizzo: Via Alberto da Giussano, 61 Lissone, MB
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie: 7
Prezzo: 104.000,00 pari a 1.050,51 Euro/mq
Valore Ctu: 122.000,00 pari a: 1.232,32 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 91.500,00 pari a: 924,24 Euro/mq
Distanza: 126.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/10/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 420/2023
Descrizione: Appartamento al piano terzo/quarto, composto da due locali, bagno, balcone, quattro ripostigli, due locali guardaroba, due cantine, mq. 93,50; box al piano S1, mq. 18
Indirizzo: Via Fosse Ardeatine n. 8 A Lissone, MB
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 227.500,00 pari a 2.208,74 Euro/mq
Valore Ctu: 328.290,00 pari a: 3.187,28 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 226.000,00 pari a: 2.194,17 Euro/mq
Distanza: 156.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/10/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 420/2023
Descrizione: Appartamento di mq 68,50 al piano secondo, due locali, bagno, balcone, cantina; box doppio di mq 34 al piano S1.
Indirizzo: Via Fosse Ardeatine, 8A Lissone, MB
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie: 17
Prezzo: 218.000,00 pari a 2.534,88 Euro/mq
Valore Ctu: 206.014,54 pari a: 2.395,52 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 206.000,00 pari a: 2.395,35 Euro/mq
Distanza: 156.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Remax Armonia
Descrizione: bilocale al terzo piano con ascensore privato. Box di 18 mq a parte (Euro 21.000,00)

Indirizzo: via Contardo Ferrini 21
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 219.000,00 pari a 2.920,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 208.050,00 pari a 2.774,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Studio Gottardo
Descrizione: In recente palazzina di poche unità abitative monolocale consegnato totalmente arredato con annesso giardino privato esposto sui due lati della proprietà di 80 mq circa.
Indirizzo: via Nazario Sauro 25
Superfici principali e secondarie: 39
Superfici accessorie: 8
Prezzo richiesto: 113.000,00 pari a 2.404,26 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 107.350,00 pari a 2.284,04 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tecnorete Tecnoimmobili
Descrizione: unità immobiliare con riscaldamento autonomo: P1: soggiorno, cucina abitabile e bagno; P2 con travi a vista: matrimoniale, cameretta, due stanze adibite a camera/studio e servizio; cantina. Box a parte 20.000,00 Euro
Indirizzo: via Manfredo Fanti 12
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 239.000,00 pari a 1.991,67 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 227.050,00 pari a 1.892,08 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Registro generale 56865 Registro Particolare 39263 Data di presentazione 23/04/2025
Descrizione: appartamento al piano primo di tre locali oltre servizi con annessa cantina al piano interrato, box. (immobile del 1968)
Indirizzo: via N. Sauro n. 20 (edificio adiacente)
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie: 6
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.386,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto del 01/03/2011 Pubblico ufficiale FALCE LUIGI ANDREA Sede MUGGIO' (MI) Repertorio n. 7932 - COMPRAVENDITA

Descrizione: Appartamento a piano primo e due box

Indirizzo: stesso immobile

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.869,16 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - box - 2° semestre 2024

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino immobiliare - box

Valore minimo: 938,00

Valore massimo: 1.238,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda. Non sono stati riscontrati atti di trasferimento recenti nel complesso condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia e pertanto per la determinazione del valore di stima si è fatto riferimento alle osservazioni di mercato e agli annunci immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	1.100,00	=	15.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.400,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.400,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti (ad esempio eternit, sostanze chimiche, idrocarburi, ecc.), né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione /certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: Lissone, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	15.400,00	15.400,00
				15.400,00 €	15.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 13.500,00**

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:	€. 13.500,00

data 30/05/2025

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Radaelli