



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 79/2025

DEBITORE



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT. CIRO FIORE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Graziano Derio Brioschi**

CF:BRSGZN68E05F704R

con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2

telefono: 3493562847

email: graziano@studiobrioschi.com

PEC: grazianoderio.brioschi@geonec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 79/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

negozio a MONZA Via Solone 20, della superficie commerciale di **286,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] & C.)

Negoziato composto da area open space e blocco servizi igienici con porzione di area soppalcata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 310 sotto soppalco 595 porzione non soppalcata. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 236 mq, rendita 5.874,80 Euro, indirizzo catastale: Via Solone n. 20, piano: T, intestato a [REDACTED] & C.

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: enti comuni ed altra u.i.u., enti comuni, enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1968.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>286,08 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 337.894,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 337.894,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONZA , stipulato il 27/08/1968 a firma di segretario generale del comune di Monza ai nn. rep. 48558/28020 di repertorio, trascritto il 16/10/1968 a Milano ai nn. 61449/45568, a favore di Comune Monza, contro [REDACTED] & C. Soc. N. Coll., derivante da atto di costituzione di servitù ad uso pubblico

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONZA , stipulato il 27/08/1968 a firma di notaio Nando Viale ai nn. 75966 rep- di repertorio, trascritto il 05/11/1968 a Milano ai nn. 65424/48556, a favore di Comune Monza, contro [REDACTED], derivante da costituzione di servitù non aedificandi

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**, stipulata il 04/10/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. rep. 5067 di repertorio, iscritta il 16/05/2017 a Milano 2 ai nn. 57327/10254, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 245.000,00 euro.

Importo capitale: 216.804,81 euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 18/04/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 193/2025 di repertorio, trascritta il 28/05/2025 a Milano 2 ai nn. 74245/51148, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] C., contro [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] & C.  
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/1996), con atto stipulato il 30/12/1996 a firma di notaio Sergio Luppi ai nn. rep. 13242 di repertorio, trascritto il 05/02/1997 a Milano 2 ai nn. 8868/6883.

Nel sopra citato atto si è fatto riferimento alla costituzione di servitù d'uso pubblico ricevuta dal vice segretario generale del Comune di Monza in data 27/08/1968 rep. n. 48558/28020 trascritta a Milano il 16/10/1968 ai nn. 61449/45568, ed alla costituzione di servitù non aedificandi stipulata con atto in data 27/08/1968 n. 79566 di rep. del notaio Nando Viale trascritto a Milano il 05/11/1968 ai nn. 65424/48556. Si precisa che in data 19/02/2020 con atto notaio Josè Carbonell, registrato a Monza il 02/03/2020 al n. 6257 serie 1T, la società [REDACTED] e C. ha variato la denominazione nell'attuale [REDACTED] & c.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in Milano ( fino al 30/12/1996)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate perché non messe a disposizione da parte del comune.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 30/2012 SCIA, intestata a [REDACTED] Amministratore Condominio Via Solone 20, per lavori di Variante alla D.I.A. 277/10 del 12/04/2010 per modifica griglie di aerazione del solaio di copertura del corsello dei box e modifica della posizione cancello di accesso box, presentata il 15/02/2012 con il n. 30/12 di protocollo

Opere di manutenzione straordinaria per demolizione e rifacimento copertura corsello box N. 277/2010 DIA, intestata a [REDACTED] Amministratore protempore Condominio Via Solone 20, presentata il 12/04/2010 con il n. 277/2010 di protocollo

Licenza di costruzione N. 61/1972, [REDACTED], per lavori di variante alla Licenza n. 270 del 28/08/1968 per costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 28/04/1970, rilasciata il 29/04/1972 con il n. 61/1972 di protocollo

Licenza di costruzione N. 270/1968, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 25/11/1964, rilasciata il 28/08/1968 con il n. 270/1968 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 Classe II. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Estratto da P.G.T. (Per la consultazione completa della documentazione del piano urbanistico, fare riferimento al sito comunale). AREE B2 RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO. - 1. Caratteri generali. L'area B2 comprende prevalentemente aree e edifici pluripiano della città consolidata. Essa è distinta, in ragione delle caratteristiche edilizie esistenti, in cinque classi: I, II, III, IV, V. - 2. Destinazioni. Sono escluse le destinazioni di cui alla categoria funzionale produttiva, fatti salvi i laboratori artigianali, tecnico-scientifici, artistici e di ricerca; sono altresì escluse le attività insalubri di prima classe e - al fine di non sovraccaricare la rete infrastrutturale esistente di un tessuto caratterizzato da maggiore densità abitativa rispetto ad altre aree del territorio comunale - le MSV con Sv superiore a mq 1.500 e le GSV. - 3. Modalità di intervento. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Gli interventi che prevedono l'incremento dell'IF recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC si attuano con PdCC. - 4. Parametri edificatori. ? classi I e II: H: n.3 piani abitabili; n.4 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,55, con possibilità di incremento fino a mq/mq 0,60 per la classe I e a mq/mq 0,65 per la classe II, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC. - Per tutte le classi: DS1: m 5 DS2: m 6 IPF: 20%. Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne. Modifiche esterne consistenti nella realizzazione di ampia vetrina invece della prevista finestra e porta di accesso dal cortile lato nord (in corrispondenza del blocco bagni interno), ampliamento della superficie negozio in quanto il titolo edilizio prevedeva negli angoli degli accessi arretrati mentre nella realtà è stata inglobata parte di area comune. All'interno vi è una diversa divisione planimetrica del blocco bagni, la scala che conduce al piano soppalco è in posizione e conformazione differente da quella prevista nei titoli assentiti, il piano soppalco è stato ampliato. E' stata realizzata inoltre, una scala di collegamento che conduce al deposito posto al piano interrato; deposito piano interrato sempre di proprietà della società in liquidazione. Il deposito piano interrato, sarà oggetto di vendita in altro lotto, pertanto chi si aggiudicherà il negozio di cui al presente lotto, dovrà provvedere alla demolizione della scala ed alla chiusura della porta di collegamento al deposito piano interrato. Le spese per la demolizione della scala e la chiusura della porta, saranno a carico di chi si aggiudicherà il lotto o da suddividere con la proprietà del lotto deposito previ eventuali accordi che dovranno definirsi tra loro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di permesso di costruire in sanatoria. N.B. Le difformità interne, escluso ampliamento soppalco, sono regolarizzabili, le difformità esterne che comprendono anche annessione di parte comune, sono regolarizzabili previa cessione da parte del condominio di detta area annessa alla u.i.u. oggetto di stima. Nella determinazione del valore immobiliare si è tenuto conto di queste difformità difficilmente regolarizzabili o per nulla regolarizzabili, applicando al costo unitario a mq una decurtazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €3.000,00
- Sanzione (a partire da € 1.032 ma non quantificabile se non dopo presentazione di pratica in sanatoria): €1.032,00
- Diritti di segreteria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi (salvo eventuali complicazione dopo il protocollo della pratica di sanatoria).

Le difformità interne, escluso ampliamento soppalco, sono regolarizzabili, le difformità esterne che comprendono anche annessione di parte comune, sono regolarizzabili previa cessione da parte del condominio di detta area annessa alla u.i.u. oggetto di stima. Nella determinazione del valore immobiliare si è tenuto conto di queste difformità difficilmente regolarizzabili o per nulla regolarizzabili, applicando al costo unitario a mq una decurtazione.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne ed esterne. Modifiche esterne consistenti nella realizzazione di ampia vetrina invece della prevista finestra e porta di accesso dal cortile lato nord (in corrispondenza del blocco bagni interno), ampliamento della superficie negozio in quanto il titolo edilizio prevedeva negli angoli degli accessi arretrati mentre nella realtà è stata inglobata parte di area comune. All'interno vi è una diversa divisione planimetrica del blocco bagni, la scala che conduce al piano soppalco è in posizione e conformazione differente da quella prevista nei titoli assentiti, il piano soppalco è stato ampliato. E' stata realizzata inoltre, una scala di collegamento che conduce al deposito posto al piano interrato; deposito piano interrato sempre di proprietà della società in liquidazione. Il deposito piano interrato, sarà oggetto di vendita in altro lotto, pertanto chi si aggiudicherà il negozio di cui al presente lotto, dovrà provvedere alla demolizione della scala ed alla chiusura della porta di collegamento al deposito piano interrato. Le spese per la demolizione della scala e la chiusura della porta, saranno a carico di chi si aggiudicherà il lotto o da suddividere con la proprietà del lotto deposito previ eventuali accordi che dovranno definirsi tra loro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo la regolarizzazione edilizia (ciò che potrà essere regolarizzato), si dovrà provvedere ad aggiornamento della scheda catastale mediante procedura DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (al netto degli oneri di Legge): €.800,00
- Diritti catastali - € 70,00 Cadauna unità immobiliare (diritti in vigore alla data della presente relazione): €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi (salvo eventuali complicazione dopo il protocollo della pratica di sanatoria).

Le difformità interne, escluso ampliamento soppalco, sono regolarizzabili, le difformità esterne che comprendono anche annessione di parte comune, sono regolarizzabili previa cessione da parte del condominio di detta area annessa alla u.i.u. oggetto di stima. Nella determinazione del valore immobiliare si è tenuto conto di queste difformità difficilmente regolarizzabili o per nulla regolarizzabili, applicando al costo unitario a mq una decurtazione. Dopo aver regolarizzato la parte edilizia, sarà necessario aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura Docfa

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONZA VIA SOLONE 20

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a MONZA Via Solone 20, della superficie commerciale di **286,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] & C.)

Negozio composto da area open space e blocco servizi igienici con porzione di area soppalcata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 310 sotto soppalco 595 porzione non soppalcata. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 236 mq, rendita 5.874,80 Euro, indirizzo catastale: Via Solone n. 20, piano: T, intestato a [redacted]

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: enti comuni ed altra u.i.u., enti comuni, enti comuni, altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1968.



*Scala di accesso al soppalco difforme da quello assentito*



*Sul fondo la vetrina realizzata al posto della finestra e porta di accesso*





*Porzione di soppalco abusiva*



*Sul fondo la porzione di soppalco abusiva*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Vista aerea*



*Vista aerea*



*Estratto mappa catastale (fuori scala) - in rosso l'immobile in cui risiede il bene stimato*



*Fabbricato in cui risiede il lotto oggetto di stima*



*Fabbricato in cui risiede il lotto oggetto di stima*

## SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
parco giochi	nella media	
supermercato	nella media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante Linea Z201 Net Autoservizi circa 300 metri	nella media	
tangenziale distante circa 2 km	nella media	
aeroporto distante Linate circa 20 km	nella media	
metropolitana distante Linea 1 MM Milanesi Sesto F.S. circa 6 km	nella media	
ferrovia distante Stazione F.S. Centro Monza circa 3 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un negozio composto da ampio spazio open space, blocco servizi igienici e porzione di area soppalcata.

Alla data del sopralluogo, avvenuta nel mese di luglio, lo stato di conservazione era scarso, si sono rilevate alcune infiltrazioni nell'intradosso della soletta, provenienti dal piano superiore, per un danno alla condotta acqua potabile che pare essere stato risolto. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti in quanto le utenze sono disattivate ma, a vista, gli impianti sono necessitanti di un intervento di manutenzione straordinaria per adeguamento alla normativa vigente.

Il negozio, all'epoca del sopralluogo era pieno di materiale vario che non ha permesso al sottoscritto di poter visionare completamente lo stato di conservazione degli impianti e delle finiture.

A ridosso del blocco scala condominiali, all'interno dell'unità oggetto di stima, è stata realizzata una scala di collegamento al deposito posto al piano interrato. Essendo il piano interrato oggetto di vendita in altro lotto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione della scala di collegamento con chiusura della porta di accesso al piano interrato. I costi di esecuzione delle opere edilizie per la chiusura della porta di accesso al piano interrato, saranno a carico dell'aggiudicatario del presente lotto o lo stesso aggiudicatario, dovrà interfacciarsi con la proprietà del deposito al piano interrato (oggetto di vendita in altro lotto) per un'eventuale suddivisione delle spese ed anche per la modalità di esecuzione delle opere.

Risulta fare parte di un complesso condominiale edificato alla fine degli anni '60, prevalentemente adibito a residenziale, con la presenza di alcuni negozi e/o uffici al piano terra; i piani interrati del fabbricato sono destinati a depositi, cantine ed autorimesse.

La zona è periferica, in prossimità della Via Marconi, strada che mette in collegamento il vicino

comune di Sesto San Giovanni e successivo comune di Milano, la Via Solone però non ha affaccio diretto sulla Via Marconi, la Via Solone il cui accesso è dalla Via San Rocco, è a fondo chiuso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozio (lorda)	223,79	x	100 %	=	223,79
Soppalco (lorda)	124,58	x	50 %	=	62,29
<b>Totale:</b>	<b>348,37</b>				<b>286,08</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 223/2021

Descrizione: A. Negozio mq. 306,80 con ingresso semi indipendente composto da porzione al piano terreno e porzione all'ammezzato con scala a vista. B. Cantina/deposito al piano interato attualmente destinato a magazzino/deposito mq. 158. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Quartiere San Rocco, Via Solone, 20 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 131.630,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 311.576,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 175.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 39/2010

Descrizione: deposito posto al piano interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 165,00., 79

Indirizzo: Via spluga 15 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.875,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 138.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010

Descrizione: Ufficio di mq. 91,25, al piano seminterrato. , 41

Indirizzo: Via Monte Santo, 20 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 138.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/07/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010

Descrizione: A. Scuola di musica di mq. 350, piano primo interrato, locali adibiti a scuola di musica, oltre archivi, disimpegni e servizi igienici. B. Posto auto coperto di mq. 13,9. C. Posto auto coperto di mq. 13,9., 2

Indirizzo: Via Cavallotti, 56 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 561.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 196.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 138.00 m

Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 164/2022

Descrizione: Piena proprietà Trattasi di autorimessa posta a piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati - Sez. NCT - Fg. 4 mapp. 114 sub 15 P. S1, cat. C6 - mq. 30 con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge. L'immobile in oggetto è utilizzato dall'esecutato., 11

Indirizzo: Via San Rocco n.5/C Castrezzato, BS

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.851,36 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.638,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 390.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 863/2019

Descrizione: BOX SINGOLO di mq. 17,50., 4

Indirizzo: Quartiere San Rocco, Via Doberdò, 3 Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.510,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 435.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: WS Group Immobiliare - Monza Triante

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Paisiello, 2

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 746,61 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Intesa Sanpaolo Spa

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via San Rocco, 32

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.172,84 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Intesa Sanpaolo Spa  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: Via San Rocco, 32  
Superfici principali e secondarie: 162  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 190.000,00 pari a 1.172,84 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/10/2025  
Fonte di informazione: RE MAX Digital Home  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: Quartiere San Rocco  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 250.000,00 pari a 2.777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/10/2025  
Fonte di informazione: RE MAX Associati Real Estate Viale Gran Sasso Milano  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: Via San Rocco 27  
Superfici principali e secondarie: 25  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 53.100,00 pari a 2.124,00 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/10/2025  
Fonte di informazione: RE MAX Yes Senago  
Descrizione: Negozio  
Indirizzo: Via Carnia, 2  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 390.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azzonamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 764,61 a massimo €/mq. 2.777,78 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 1.200,00 a massimo €/mq. 1.900,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, tendendo in considerazione anche le irregolarità edilizie di non facile regolarizzazione, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 1.200,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	286,08	x	1.200,00	=	<b>343.296,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 343.296,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 343.296,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'unità immobiliare è stata eseguita tenendo come riferimento i prezzi al metro quadrato.

I valori determinati hanno tenuto in considerazione il comune di appartenenza, lo stato di conservazione dell'immobile alla data del sopralluogo e la superficie dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sportello SUE Comune di Monza, agenzie: Agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino OMI Agenzia delle Entrate - Listino CAAM C.C.I.A.A. Monza e Brianza

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	286,08	0,00	343.296,00	343.296,00
				<b>343.296,00 €</b>	<b>343.296,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.402,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 337.894,00**

**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: **€. 337.894,00**

