

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 79/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito a MONZA Via Solone 20, della superficie commerciale di 189,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito posto al primo piano interrato composto da vano unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 33 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 192 mq, rendita 366,89 Euro, indirizzo catastale: Via Solone n. 20, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: corsello di accesso comune, enti comuni ed altra u.i.u., terrapieno, terrapieno, 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:	189,77 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.483,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.483,00
Data di conclusione della relazione:	18/10/2025

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:

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] 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] & C., 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]
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] ha variato la denominazione nell'attuale [REDACTED]

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, intestata a [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 consistente in una diversa conformazione della perimetrazione lato nord dell'unità immobiliare, in quanto la pratica edilizia prevedeva un ambiente più ampio mentre allo stato di fatto il deposito è stato realizzato (o frazionato nel tempo) con superficie inferiore (sul perimetro nord la parete di separazione era oltre il blocco vano scala comune mentre nelle realtà è in corrispondenza dell'inizio blocco vano scala comune; altra modifica interna in corrispondenza dell'accesso carraio, la parete confinante con il blocco scale comuni, è inclinata invece di essere a squadra. E' stata realizzata inoltre, una scala di collegamento che conduce al negozio posto al piano terra; negozio piano terra sempre di proprietà della società in liquidazione. Il negozio al piano terra, sarà oggetto di vendita in altro lotto, pertanto chi si aggiudicherà il deposito di cui al presente lotto, dovrà provvedere alla demolizione della scala ed alla chiusura della porta di collegamento al negozio posto al piano terra. 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 negozio previ eventuali accordi che dovranno definirsi tra loro. Sono state rilevate inoltre modifiche esterne in quanto la pratica edilizia prevedeva anche una porta di accesso alla sinistra dell'accesso carraio (per chi guarda da corsello carraio l'accesso al deposito), mentre la predetta porta è stata chiusa o mai realizzata fin dall'origine. La modifica di facciata (mancata realizzazione della porta, potrebbe dover essere autorizzata a livello condominiale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di permesso di costruire in sanatoria
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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne consistente in una diversa conformazione della perimetrazione lato ovest dell'unità immobiliare, in corrispondenza dell'accesso carraio, la parete confinante con il blocco scale comuni, è inclinata invece di essere a squadro. E' stata realizzata inoltre, una scala di collegamento che conduce al negozio posto al piano terra; negozio piano terra sempre di proprietà della società in liquidazione. Il negozio al piano terra, sarà oggetto di vendita in altro lotto, pertanto chi si aggiudicherà il deposito di cui al presente lotto, dovrà provvedere alla demolizione della scala ed alla chiusura della porta di collegamento al negozio posto al piano terra. 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 negozio previ eventuali accordi che dovranno definirsi tra loro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo aver definito la regolarizzazione edilizia, sarà necessario presentare aggiornamento catastale con 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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONZA VIA SOLONE 20

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito a MONZA Via Solone 20, della superficie commerciale di **189,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] & C.)

Deposito posto al primo piano interrato composto da vano unico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo interrato, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 33 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 192 mq, rendita 366,89 Euro, indirizzo catastale: Via Solone n. 20, piano: T, intestato a [REDACTED] & C.

Coerenze: A corpo da nord ed in senso orario: corso di accesso comune, enti comuni ed altra u.i.u., terrapieno, terrapieno, altra u.i.u.

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



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
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- parco giochi
- supermercato



COLLEGAMENTI

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto della presente relazione di stima, è un deposito posto al primo piano interrato composto da vano unico

Alla data del sopralluogo, avvenuta nel mese di luglio, lo stato di conservazione era scarso, nNon 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 deposito, 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 negozio posto al piano terra. Essendo il negozio al piano terra oggetto di vendita in altro lotto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione della scala di collegamento

con chiusura della porta di accesso al negozio al piano terra. I costi di esecuzione delle opere edilizie per la chiusura della porta di accesso al negozio piano terra, saranno a carico dell'aggiudicatario del presente lotto o lo stesso aggiudicatario, dovrà interfacciarsi con la proprietà del negozio al piano terra (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
Deposito (lorda)	189,77	x	100 %	=	189,77
Totale:	189,77				189,77

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: NuovoFallimentare, 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: Espropriazioni Immobiliari, 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: Studio Poker Via Montelungo Monza

Descrizione: Deposito

Indirizzo: Via Cellini, 4

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 475,86 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Studio Vattori Monza

Descrizione: Deposito

Indirizzo: Via Zara, 23

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: I Resales Milano

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: Quartiere San Alessandro Casignolo

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.300,00 pari a 505,56 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Puntocasa Lissone

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: Via Severino Boezio, 4

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 921,05 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 azionamento, che consultato banche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 475,86 a massimo €/mq. 1666,67 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 500,00 a massimo €/mq. 775,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, 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: 189,77 x 500,00 = 94.885,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 94.885,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 94.885,00

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	deposito commerciale	189,77	0,00	94.885,00	94.885,00
				94.885,00 €	94.885,00 €

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:	€. 89.483,00

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:	€. 89.483,00