



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

### 43/2023

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

 **ASTALEGALE.NET**

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

# LOTTI 1 - 2 - 3

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 46/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**negozio** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **47,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare a destinazione negozio, composta da vano principale e retro negozio, questo avente accesso anche dalla corte comune. La porzione è allo stato inagibile in quanto i previsti lavori edilizi di manutenzione straordinaria, che avrebbero visto la realizzazione di un servizio igienico interno, sono stati sospesi; si precisa che sono intervenute opere di demolizione di tavolati interni e la formazione di tracce per il passaggio di impianti (mai realizzati). Ai fini della regolarizzazione del bene e del completamento delle opere, dovrà essere predisposta la redazione di idonea pratica edilizia. Sono compresi nella presente vendita una cantina a piano interrato e l'unità ad uso servizio igienico ubicata nel cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,84. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 209 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 37 mq, rendita 984,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 5 - interno 2, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del negozio a piano terreno: altra unità immobiliare negozio, cortile comune, enti comuni, area in fregio a piazza Garibaldi; del wc nel cortile: altre porzioni immobiliari sui due lati, cortile comune sui due lati; della cantina a piano interrato: altra cantina al sub 111 (stessa proprietà, stesso lotto di vendita), corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

**B**

**cantina** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **4,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare a destinazione cantina posta a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,49. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 209 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 14, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: della cantina a piano interrato: altra cantina, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà al sub 102 (stessa proprietà, stesso lotto di vendita).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,15 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>€. 49.150,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.150,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'unità negozio e le porzioni di cantina risultavano libere.

## **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Liquidazione Controllata stipulata il 20/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 24/05/2024 a Milano II ai nn. 67905/48789, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

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:

Si precisa che le spese ordinarie ed arretrate fornite dall'Amministratore condominiale pro tempore, ineriscono le proprietà di cui ai lotti di vendita 1 - 2 e 3. Allo stato la sottoscritta non è in grado di fornire indicazioni riguardo eventuali ripartizioni millesimali nè spese inerenti le singole porzioni di cui ai segnalati Lotti.

Spese di gestione ordinaria di cui ai Lotti 1, 2 e 3 = € 1.103,15

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di cui ai Lotti 1, 2 e 3 = € 4.150,08

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 50.500/21.666 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Milano II ai nn. 114065/59863.

Il titolo è riferito solamente a unità in oggetto di perizia

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di successione testamentaria del 2002 ( fino al 18/07/2007), registrato il 07/08/2002 a Lecco ai nn. 9309/6307, trascritto il 26/02/2005 a Lecco ai nn. 3504/2167.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Successione testamentaria della Signora B. E. deceduta a Lecco il 9 febbraio 2002, dichiarazione di successione registrata a Lecco in data 7 agosto 2002 al n. 84 vol. 298 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21 gennaio 2003 ai nn.ri 9309/6307, regolata da testamento segreto ricevuto dal Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 18 aprile 1991 repertorio n. 274 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale a rogito medesimo Notaio in data 24 luglio 2002 repertorio n. 142493/38684, registrato a Lecco in data 26 luglio 2002 al n. 3730 Serie I, accettazione tacita di eredità trascritta presso i Registri Immobiliari di Lecco in data 26 febbraio 2005 ai nn.ri 3504/2167. Si precisa che la Signora B. E. era proprietaria di quanto in oggetto in forza di titoli anteriori al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 237/1959, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa di tre piani, rilasciata il 13/06/2024, agibilità del 05/09/1960.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Denuncia di costruzione N. 292/1961, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di n. 5 box e ripostiglio + gabinetto.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato box in corpo staccato di cui è parte il piccolo vano servizio igienico fg 17 mapp 209 sub 102

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **81/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di CORPO BOX AUTORIMESSE IN CORPO STACCATO, presentata il 16/10/1970, rilasciata il 07/12/1970.

Il titolo è riferito solamente a corpo box noel cortile - unità ail fg 17 mapp 392 subb 101-102

CONDONO EDILIZIO N. **CS455\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1505 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano terreno-interrato-wc in corpo staccato al fg 17 mapp 209 sub 102

CONDONO EDILIZIO N. **CS454\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1504 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano terreno in corpo staccato (porzione wc nel cortile) al fg 17 mapp 209 sub 102

CONDONO EDILIZIO N. **CS456\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1506 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano interrato al fg 17 mapp 209 sub 111

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di sanatoria per difformità interne: €1.500,00
- tecnico incaricato: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a unità negozio a piano terreno

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme** allo stato autorizzato

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LESMO PIAZZA GARIBALDI 5-6, FRAZIONE PEREGALLO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **47,90** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare a destinazione negozio, composta da vano principale e retro negozio, questo avente accesso anche dalla corte comune. La porzione è allo stato inagibile in quanto i previsti lavori edilizi di manutenzione straordinaria, che avrebbero visto la realizzazione di un servizio igienico interno, sono stati sospesi; si precisa che sono intervenute opere di demolizione di tavolati interni e la formazione di tracce per il passaggio di impianti (mai realizzati). Ai fini della regolarizzazione del bene e del completamento delle opere, dovrà essere predisposta la redazione di idonea pratica edilizia. Sono compresi nella presente vendita una cantina a piano interrato e l'unità ad uso servizio igienico ubicata nel cortile comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,84. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 209 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 37 mq, rendita 984,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 5 - interno 2, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del negozio a piano terreno: altra unità immobiliare negozio, cortile comune, enti comuni, area in fregio a piazza Garibaldi; del wc nel cortile: altre porzioni immobiliari sui due lati, cortile comune sui due lati; della cantina a piano interrato: altra cantina al sub 111 (stessa proprietà, stesso lotto di vendita), corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.





Negoziò a piano terreno dotato di vano retronegoziò. A piano interrato è annessa una cantina, non collegata internamente ed accessibile attraverso gli enti comuni al fabbricato. Nel cortile un servizio igienico di proprietà esclusiva.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in intonaco plastico. intero fabbricato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi esterni:* vetrina: ferro e vetro. negozio piano terreno, serramento fronte strada

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi esterni:* a battente, legno e vetro. negozio piano terreno, serramento interno al cortile

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili in ferro. negozio

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in parte in piastrelle di graniglia e cemento, parte in cemento liscio (negoziò). si precisa che alcune porzioni di pavimentazione risultano rimosse in concomitanza di opere edilizie non concluse

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle ceramica. cantina

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* a battente realizzato in ferro verniciato. cantina

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: da rinnovare integralmente. negozio

★★★★★★★★★★★★

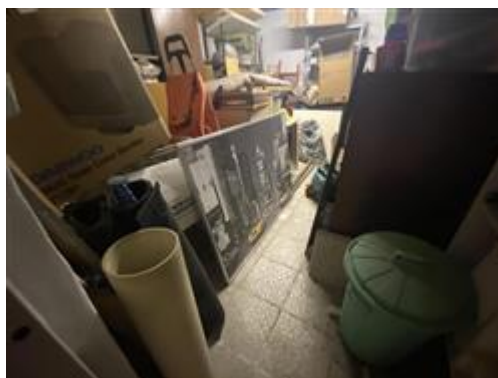
*termico:* conformità: da rinnovare integralmente

★★★★★★★★★★★★





cantina



cantina

CONSISTENZA:

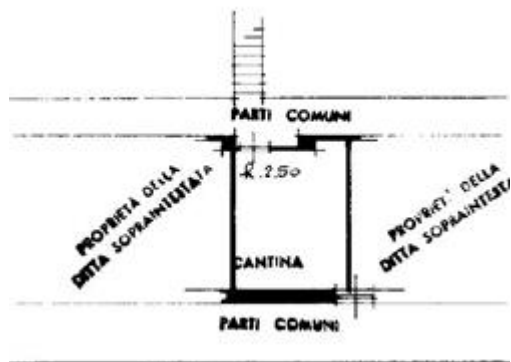
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

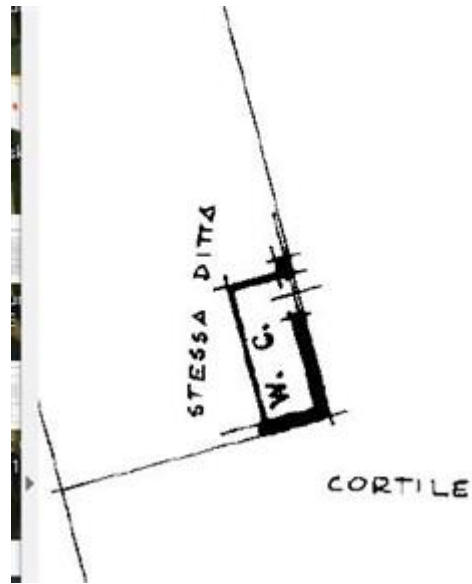
descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano negozio e retronegozio	53,00	x	80 %	=	42,40
vano cantinato	16,00	x	30 %	=	4,80
WC nel cortile	3,50	x	20 %	=	0,70
<b>Totale:</b>	<b>72,50</b>				<b>47,90</b>



negozio



cantina



Wc

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Caduti per la Patria (Peregallo di Lesmo)

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Carlo Maria Maggi (Peregallo di Lesmo)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati Agenzia delle Entrate (14/06/2024)

Valore minimo: 1.200,00  
 Valore massimo: 1.700,00  
 Borsino Immobiliare (14/06/2024)  
 Valore minimo: 1.184,00  
 Valore massimo: 1.362,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, in pessimo stato manutentivo e con interventi di parziale demolizione interna che allo stato ne impediscono totalmente l'uso e la godibilità, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.000,00 circa (debitamente ragguagliato in relazione allo stato di fatto manutentivo - coeff. 0,80). Si precisa che il valore finale sarà decurtato in relazione alla necessità della presentazione di pratica edilizia per interventi eseguiti in assenza di regolare autorizzazione amministrativa, nonchè per il completamento delle opere in corso.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,90 x 1.000,00 = **47.900,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.900,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.900,00**

BENI IN LESMO PIAZZA GARIBALDI 5-6, FRAZIONE PEREGALLO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **4,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare a destinazione cantina posta a piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,49. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 209 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 14, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: della cantina a piano interrato: altra cantina, corridoio comune da cui si accede, altra cantina di proprietà al sub 102 (stessa proprietà, stesso lotto di vendita).



Cantina accessibile dagli enti comuni al fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in cemento liscio

scarso 

*portone di ingresso*: a battente realizzato in lamiera. cantina

scarso 

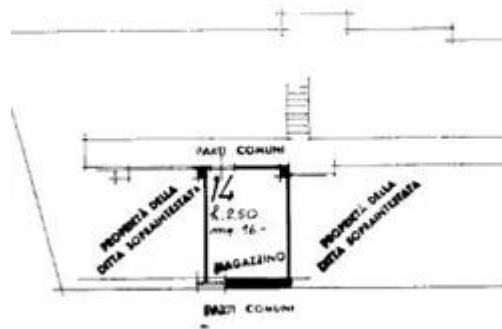


CONSISTENZA:

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
vano cantinato	17,00	x	25 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>4,25</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Caduti per la Patria (Peregallo di Lesmo)

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Carlo Maria Maggi (Peregallo di Lesmo)

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati Agenzia delle Entrate (14/06/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Borsino Immobiliare (14/06/2024)

Valore minimo: 1.184,00

Valore massimo: 1.362,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, in stato manutentivo mediocre, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.000,00 circa (valore debitamente ragguagliato con coefficiente 0,25).

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti segnalati ed eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,25 x 1.000,00 = **4.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **4.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **4.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, al netto degli interventi di adeguamento meglio descritti al precedente punto 8. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: locali

### 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	negozio	47,90	0,00	47.900,00	47.900,00
B	cantina	4,25	0,00	4.250,00	4.250,00
				<b>52.150,00 €</b>	<b>52.150,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da ritenersi comodamente divisibili. Si segnala che, dato atto della diversa tipologia delle unità immobiliari (di cui una principale - negozio - e per le rimanenti porzioni trattasi di vani accessori) si ritiene, nel caso di specie, di individuare un unico lotto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **49.150,00**

### 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 €. **0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 49.150,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 46/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**box singolo** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box autorimessa in fabbricato in corpo staccato interno al cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 392 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 26, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune da cui si accede, mappale 338 di proprietà di terzi sui due lati, unità box al sub 102.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 24/05/2024 a Milano II ai nn. 67905/48789, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia ai lotti 1 e 2

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 insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che le spese ordinarie ed arretrate fornite dall'Amministratore condominiale pro tempore, ineriscono le proprietà di cui ai lotti di vendita 1 - 2 e 3. Allo stato la sottoscritta non è in grado di fornire indicazioni riguardo eventuali ripartizioni millesimali nè spese inerenti le singole porzioni di cui ai segnalati Lotti.

Spese di gestione ordinaria di cui ai Lotti 1, 2 e 3 = € 1.103,15

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia di cui ai Lotti 1, 2 e 3 = € 4.150,08

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 50.500/21.666 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Milano II ai nn. 114065/59863.

Il titolo è riferito solamente a unità in oggetto di perizia

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di successione testamentaria del 2002 ( fino al 18/07/2007), registrato il 07/08/2002 a Lecco ai nn. 9309/6307, trascritto il 26/02/2005 a Lecco ai nn. 3504/2167.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Successione testamentaria della Signora B. E. deceduta a Lecco il 9 febbraio 2002, dichiarazione di successione registrata a Lecco in data 7 agosto 2002 al n. 84 vol. 298 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21 gennaio 2003 ai nn.ri 9309/6307, regolata da testamento segreto ricevuto dal Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 18 aprile 1991 repertorio n. 274 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale a rogito medesimo Notaio in data 24 luglio 2002 repertorio n. 142493/38684, registrato a Lecco in data 26 luglio 2002 al n. 3730 Serie I, accettazione tacita di eredità trascritta presso i Registri Immobiliari di Lecco in data 26 febbraio 2005 ai nn.ri 3504/2167. Si precisa che la Signora B. E. era proprietaria di quanto in oggetto in forza di titoli anteriori al ventennio.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. **237/1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa di tre piani, rilasciata il 13/06/2024, agibilità del 05/09/1960.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Denuncia di costruzione N. **292/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di n. 5 box e ripostiglio + gabinetto.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato box in corpo staccato di cui è parte il piccolo vano servizio igienico fg 17 mapp 209 sub 102

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **81/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di CORPO BOX AUTORIMESSE IN CORPO STACCATO, presentata il 16/10/1970, rilasciata il 07/12/1970.

Il titolo è riferito solamente a corpo box noel cortile - unità ail fg 17 mapp 392 subb 101-102

CONDONO EDILIZIO N. **CS455\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1505 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano terreno-interrato-wc in corpo staccato al fg 17 mapp 209 sub 102

CONDONO EDILIZIO N. **CS454\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1504 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano terreno in corpo staccato (porzione wc nel cortile) al fg 17 mapp 209 sub 102

CONDONO EDILIZIO N. **CS456\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1506 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano interrato al fg 17 mapp 209 sub 111

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.  
Conforme allo stato autorizzato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LESMO PIAZZA GARIBALDI 5-6, FRAZIONE PEREGALLO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box autorimessa in fabbricato in corpo staccato interno al cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 392 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 26, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune da cui si accede, mappale 338 di proprietà di terzi sui due lati, unità box al sub 102.

L'intero edificio sviluppa 1 piano.





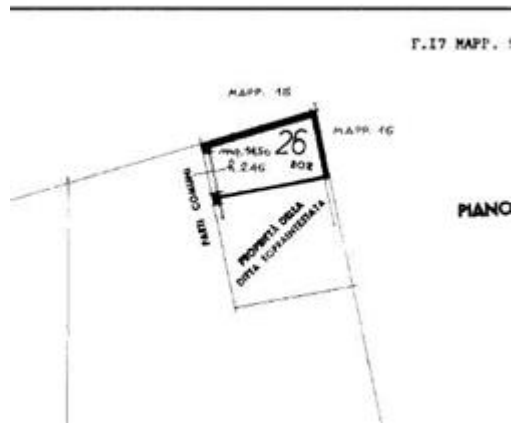


## CONSISTENZA:

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 singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Descrizione: negozio

Indirizzo: via Caduti per la Patria (Pregallo di Lesmo)

Superfici principali e secondarie: 46  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/06/2024  
Descrizione: negozio  
Indirizzo: via Carlo Maria Maggi (Peregallo di Lesmo)  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 300.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati Agenzia delle Entrate (14/06/2024)  
Valore minimo: 1.200,00  
Valore massimo: 1.700,00  
Borsino Immobiliare (14/06/2024)  
Valore minimo: 1.184,00  
Valore massimo: 1.362,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, in stato manutentivo mediocre, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo come di seguito esposto.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta

sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: locali

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	15,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è da ritenersi non comodamente divisibile

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: **€. 10.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 46/2023

## LOTTO 3

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

**A**

**box singolo** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box autorimessa in fabbricato in corpo staccato interno al cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 392 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 27, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune da cui si accede, unità box al sub 101, mapp 338 e 295, box di terzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 10.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Liquidazione Controllata stipulata il 20/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 24/05/2024 a Milano II ai nn. 67905/48789, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia ai lotti 1 e 2

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:

Si precisa che le spese ordinarie ed arretrate fornite dall'Amministratore condominiale pro tempore, ineriscono le proprietà di cui ai lotti di vendita 1 - 2 e 3. Allo stato la sottoscritta non è in grado di fornire indicazioni riguardo eventuali ripartizioni millesimali nè spese inerenti le singole porzioni di cui ai segnalati Lotti.

Spese di gestione ordinaria di cui ai Lotti 1, 2 e 3 = € 1.103,15

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia di cui ai Lotti 1, 2 e 3 = € 4.150,08

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 50.500/21.666 di repertorio, trascritto il 18/07/2007 a Milano II ai nn. 114065/59863.

Il titolo è riferito solamente a unità in oggetto di perizia

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di successione testamentaria del 2002 ( fino al 18/07/2007), registrato il 07/08/2002 a Lecco ai nn. 9309/6307, trascritto il 26/02/2005 a Lecco ai nn. 3504/2167.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Successione testamentaria della Signora B. E. deceduta a Lecco il 9 febbraio 2002, dichiarazione di successione registrata a Lecco in data 7 agosto 2002 al n. 84 vol. 298 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21 gennaio 2003 ai nn.ri 9309/6307, regolata da testamento segreto ricevuto dal Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 18 aprile 1991 repertorio n. 274 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale a rogito medesimo Notaio in data 24 luglio 2002 repertorio n. 142493/38684, registrato a Lecco in data 26 luglio 2002 al n. 3730 Serie I, accettazione tacita di eredità trascritta presso i Registri Immobiliari di Lecco in data 26 febbraio 2005 ai nn.ri 3504/2167. Si precisa che la Signora B. E. era proprietaria di quanto in oggetto in forza di titoli anteriori al ventennio.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA N. **237/1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di casa di tre piani, rilasciata il 13/06/2024, agibilità del 05/09/1960.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

Denuncia di costruzione N. **292/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di n. 5 box e ripostiglio + gabinetto.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato box in corpo staccato di cui è parte il piccolo vano servizio igienico fg 17 mapp 209 sub 102

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **81/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di CORPO BOX AUTORIMESSE IN CORPO STACCATO, presentata il 16/10/1970, rilasciata il 07/12/1970.

Il titolo è riferito solamente a corpo box noel cortile - unità ail fg 17 mapp 392 subb 101-102

CONDONO EDILIZIO N. **CS455\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1505 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano terreno-interrato-wc in corpo staccato al fg 17 mapp 209 sub 102

CONDONO EDILIZIO N. **CS454\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1504 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano terreno in corpo staccato (porzione wc nel cortile) al fg 17 mapp 209 sub 102

CONDONO EDILIZIO N. **CS456\_1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di domanda di sanatoria per abusi edilizi , presentata il 31/03/1987 con il n. 1506 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità piano interrato al fg 17 mapp 209 sub 111

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

---

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.  
Conforme allo stato autorizzato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LESMO PIAZZA GARIBALDI 5-6, FRAZIONE PEREGALLO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a LESMO piazza Garibaldi 5-6, frazione Peregallo, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box autorimessa in fabbricato in corpo staccato interno al cortile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 392 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 42,30 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Garibaldi n. 6 - interno 27, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune da cui si accede, unità box al sub 101, mapp 338 e 295, box di terzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio  
negozi al dettaglio  
centro commerciale  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
palestra



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5km Arcore  
superstrada distante 6Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:  
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo in fabbricato in corpo staccato ubicato nel cortile comune

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in cemento liscio



*portone di ingresso*: basculante realizzato in ferro verniciato. box singolo





## 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 singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

F.17 MAP

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2024

Descrizione: negozio  
 Indirizzo: via Caduti per la Patria (Peregallo di Lesmo)  
 Superfici principali e secondarie: 46  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 50.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/06/2024  
 Descrizione: negozio  
 Indirizzo: via Carlo Maria Maggi (Peregallo di Lesmo)  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 300.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati Agenzia delle Entrate (14/06/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Borsino Immobiliare (14/06/2024)

Valore minimo: 1.184,00

Valore massimo: 1.362,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, dato atto dello stato dell'immobile, in stato manutentivo mediocre, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore a corpo come di seguito esposto.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo dei vizi e difetti eventualmente occulti, questi non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano.. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: locali

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	13,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è da ritenersi non comodamente divisibile

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: **€. 10.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

data 08/11/2024

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo