



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT. PAOLO VALESINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Vincenzo De Sena

CF:DSNVCN48P05F924Y

con studio in USMATE VELATE (MB) Via Stazione 32

telefono: 039672356

fax: 0398942011

email: v.desena@virgilio.it

PEC: vincenzo.desena@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a LENTATE SUL SEVESO Via Via Nazionale dei Giovi 151, della superficie commerciale di **2.256,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Lentate sul Seveso nelle vicinanze dell' Strada Provinciale 44 (Strada dei Giovi-Milano-Meda).

A: immobile a destinazione artigianale posto a piano terra destinato alla lavorazione di prodotti alimentari con annesse celle frigo e forni per la cottura della merce. completa l'unità l'area cortilizia esterna.

All'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità identificata al mapp.49 , sub.1.

L'accesso all'unità è da via Nazionale dei Giovi attraverso l'area cortilizia del mapp.53 e l'unità al fg.19,sub.53,sub.702.

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

B- immobile a destinazione artigianale posto su due livelli e composto al Piano terra da locali per la produzione, preparazione e ricessione salumi, cell frigo, depositi, locali tecnici e uffici oltre a servizi igienici e spogliatoi per il personale; al piano primo locali tecnici per gli impianti accessibile mediante una scala a chiocciola.

A questa unità compete la quota proporzionale di quota dell'area cortilizia del mapp.53 da cui si ha l'accesso.

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

C- Immobile a destinazione terziaria (uffici) di pertinenza all'attività artigianale.E' posto al piano terreno di un edificio di vecchia costruzione di due piani fuori terra e un piano interrato; è composto da tre vani oltre a servizio igienico: All'unità compete la quota proporzionale di enti e spazi comuni, il portico d'ingresso e il vano scala comune. L'accesso è da via Nazionale dei Giovi.

L'immobile si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, necessita di importanti opere di ristrutturazione sia edilizia sia impiantistica.

D- appartamento adibito ad alloggio del custode annesso all'attività artigianale. Posto al primo piano di un vecchio fabbricato di due piani fuori terra e un piano interrato è composto da tre vani, cucina, servizio igienico, disimpegno e balconi,Attraverso un vano scala comune si accede al piano cantinato. L'accesso è da via Nazionale dei Giovi.

L'immobile si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, necessita di importanti opere di ristrutturazione sia edilizia sia impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 46 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 535 mq, rendita 967,07 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 53 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 1315

mq, rendita 2.376,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 19 particella 54 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 1.094,89 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 54 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE DEI GIOVI 151, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.256,75 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:	€. 708.261,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 708.261,38
Data di conclusione della relazione:	10/03/2025



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:

obbligazione PROPTER REM, trascritta il 05/06/2024 a 73947/53012 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 30/09/2019 a Milano 2 ai nn. 120348/22721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1400000,00.

Importo capitale: 700000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione (dal 13/01/2012), con atto stipulato il 13/01/2012 a firma di Notaio SECONDO CASSINA ai nn. 103754/17078 di repertorio, trascritto il 24/01/2012 a Milano 2 ai nn. 7926/5428.

Vedi Relazione ipotecaria notarile del Notaio Dr. Carlo Conti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. **55/68 del 5/03/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Pratica edilizia n.7/73 del 5/3/1973+P.C. 105/73 per tettoia+ Pratica edilizia n.315/74 del 9/1/1975+ P.C. n.248/75 per rustico+ C.E. n.241/76 ampliamento pensilina+ Pratica edilizia n.197/78 del 5/10/1978+ C.E. n.60/79+ Autorizzazione edilizia n.19/80+ C.E. n.153/83+ Autorizzazione edilizia n.162/84+ C.E. n.261/84+ C.E. n.84/85+ C.E. n.144/86+ C.E. n.245/88+ C.E. n.401/88+ autorizzazione edilizia n.118/90+ C.e. n.49/90+ Autor. edilizia n.185/90+ C.e. n.48/90+ C.E. in sanatoria n.749/18345+ C.E. n.119/90+ C.E. n.191/90+ Autor. edilizia n.337/91+ Autor. edilizia n.336/91+ 338/91+40/92+C.E. in sanatoria n.126/92+ agibilità del 28/09/1992+ C.E. n.262/94+ Condono edilizio n.4127/95+ D.I.A. n.23659/95+ Condono edilizio n.395/95+ Pratica edilizia n.239/96+ 23198/96+ 3322/97+ C.e. in sanatoria n.312/96+ C.E. n.191/97+Pratica edilizia n.317/97+ 88/98+ autorizzazione edilizia in sanatoria n.180/2000+ D.I.A. n.14527/4731/2003+ P.C. in sanatoria

n.47/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione delle aperture e livi modifiche interne
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg.19,mapp.53,sub.702

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione della scala di collegamento al piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg.19, mapp.54, sub.1

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg.19,mapp.54 sub.2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA VIA NAZIONALE DEI GIOVI 151

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a LENTATE SUL SEVESO Via Via Nazionale dei Giovi 151, della superficie commerciale di **2.256,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Lentate sul Seveso nelle vicinanze dell' Strada Provinciale 44 (Strada dei Giovi-Milano-Meda).

A: immobile a destinazione artigianale posto a piano terra destinato alla lavorazione di prodotti alimentari con annesse celle frigo e forni per la cottura della merce. completa l'unità l'area cortilizia esterna.

All'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità identificata al mapp.49 , sub.1.

L'accesso all'unità è da via Nazionale dei Giovi attraverso l'area cortilizia del mapp.53 e l'unità al fg.19,sub.53,sub.702.

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

B- immobile a destinazione artigianale posto su due livelli e composto al Piano terra da locali per la produzione, preparazione e ricesione salumi, cell frigo, depositi, locali tecnici e uffici oltre a servizi igienici e spogliatoi per il personale; al piano primo locali tecnici per gli impianti accessibile mediante una scala a chiocciola.

A questa unità compete la quota proporzionale di quota dell'area cortilizia del mapp.53 da cui si ha l'accesso.

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

C- Immobile a destinazione terziaria (uffici) di pertinenza all'attività artigianale.E' posto al piano terreno di un edificio di vecchia costruzione di due piani fuori terra e un piano interrato; è composto da tre vani oltre a servizio igienico: All'unità compete la quota proporzionale di enti e spazi comuni, il portico d'ingresso e il vano scala comune. L'accesso è da via Nazionale dei Giovi.

L'immobile si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, necessita di importanti opere di ristrutturazione sia edilizia sia impiantistica.

D- appartamento adibito ad alloggio del custode annesso all'attività artigianale. Posto al primo piano di un vecchio fabbricato di due piani fuori terra e un piano interrato è composto da tre vani, cucina, servizio igienico, disimpegno e balconi,Attraverso un vano scala comune si accede al piano cantinato. L'accesso è da via Nazionale dei Giovi.

L'immobile si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, necessita di importanti opere di ristrutturazione sia edilizia sia impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 46 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 535 mq, rendita 967,07 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 53 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 1315 mq, rendita 2.376,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 54 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 1.094,89 Euro, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 54 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE DEI GIOVI 151, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile contrassegnato con A-fg.19, mapp.46, sub.701	577,50	x	100 %	=	577,50
Immobile contrassegnato con B-fg.19, mapp.53, sub.702	1.367,50	x	100 %	=	1.367,50
Immobile contrassegnato con C-fg.19, mapp.54, sub.1	178,40	x	100 %	=	178,40
Immobile contrassegnato con A-fg.19, mapp.54, sub.2	133,35	x	100 %	=	133,35
Totale:	2.256,75				2.256,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.256,75 x 316,50 = **714.261,38**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 714.261,38**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 714.261,38**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Le conclusioni riportate sono relative all’incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile

l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata agli atti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento della presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o alla regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ad eventualmente superiori a quelli indicati.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero

subire modifiche in sede di istruttoria.

Conformità tecnico impiantistica

Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	laboratorio artigianale	2.256,75	0,00	714.261,38	714.261,38
				714.261,38 €	714.261,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 708.261,38**

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 **€. 708.261,38**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LENTATE SUL SEVESO Via Via Nazionale dei Giovi 151, della superficie commerciale di **281,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Lentate sul Seveso nelle vicinanze dell Strada Provinciale 44 (Strada dei Giovi-Milano-Meda).

Trattasi di un immobile composto da:

A: Appartamento a piano terra all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione; composto da cucina, sala, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e ingresso e distaccato ripostiglio: all'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità al mapp.46 , sub.1.

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

B- Appartamento a piano primo all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione; composto da cucina, soggiorno, pranzo, servizio igienico, camera da letto, disimpegno oltre ai balconi all'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità al mapp.46 , sub.703

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

C- Appartamento a piano primo all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione; composto da cucina, camera da letto, servizio igienico, disimpegno e ingresso oltre ai balconi all'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità al mapp.46 , sub.702. L'accesso è da via Nazionale dei Giovi.

L'immobile si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, necessita di importanti opere di ristrutturazione sia edilizia sia impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 49 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 49 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 176,66 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale dei Giovi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	281,10 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:	€. 112.062,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.062,00
Data di conclusione della relazione:	10/03/2025

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:

obbligazione PROPTER REM, trascritta il 05/06/2024 a 73947/53012 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: *Nessuno.*

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione (dal 13/01/2012), con atto stipulato il 13/01/2012 a firma di Notaio SECONDO CASSINA ai nn. 103754/17078 di repertorio, trascritto il 24/01/2012 a Milano 2 ai nn. 7926/5428.

Vedi Relazione ipotecaria notarile del Notaio Dr. Carlo Conti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia N. n.91/72, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione delle aperture e lievi modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Fg.19,mapp.49, sub.1 ABITAZIONE

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione della scala di collegamento al piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg.19, mapp.49, sub.703 ABITAZIONE

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità è collegata con l'immobile identificato con il

mapp.49, sub.702

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fg.19,mapp.54 sub.703 ABITAZIONE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LENTATE SUL SEVESO VIA VIA NAZIONALE DEI GIOVI 151

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LENTATE SUL SEVESO Via Via Nazionale dei Giovi 151, della superficie commerciale di **281,10** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Lentate sul Seveso nelle vicinanze dell' Strada Provinciale 44 (Strada dei Giovi-Milano-Meda).

Trattasi di un immobile composto da:

A: Appartamento a piano terra all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione; composto da cucina, sala, servizio igienico, ripostiglio, disimpegno e ingresso e distaccato ripostiglio: all'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità al mapp.46 , sub.1.

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

B- Appartamento a piano primo all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione; composto da cucina, soggiorno, pranzo, servizio igienico, camera da letto, disimpegno oltre ai balconi all'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità al mapp.46 , sub.703

L'immobile ha bisogno di opere di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

C- Appartamento a piano primo all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione; composto da cucina, camera da letto, servizio igienico, disimpegno e ingresso oltre ai balconi all'interno dell'immobile è presente un passaggio che consente il collegamento con l'unità al mapp.46 , sub.702. L'accesso è da via Nazionale dei Giovi.

L'immobile si presenta in pessimo stato d'uso e manutenzione, necessita di importanti opere di ristrutturazione sia edilizia sia impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 49 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 49 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale dei Giovi 151, piano: T, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 19 particella 49 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 176,66 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale dei Giovi, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Immobile contrassegnato con A-fg.19, mapp.49, sub.1	90,45	x	100 %	=	90,45
Immobile contrassegnato con B-fg.19, mapp.49, sub.702	105,45	x	100 %	=	105,45
Immobile contrassegnato con C-fg.19, mapp.49, sub.703	85,20	x	100 %	=	85,20
Totale:	281,10				281,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 281,10 x 420,00 = **118.062,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.062,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.062,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.
- La quotazione di mercato non rappresenta un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

Le conclusioni riportate sono relative all’incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo e la verifica del rispetto delle normative sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso.

L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;

- Le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibili agli atti;
- Non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- Non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- Non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- Non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- Non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- La stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. L'analisi catastale ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di ipoteca e definizione del valore di garanzia.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, condomini non riscontrabili dalla documentazione allegata agli atti. Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento della presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o alla regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ad eventualmente superiori a quelli indicati.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Conformità tecnico impiantistica

Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene in conto della componente impiantistica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Lentate sul Seveso, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	appartamento	281,10	0,00	118.062,00	118.062,00
				118.062,00 €	118.062,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.062,00**

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 **€. 112.062,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 10/03/2025

il tecnico incaricato
Vincenzo De Sena

