



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

242/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Patrizia Fantin

CUSTODE:

Lucia Uberti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

RENATO LO FORTE

CF:LFRRNT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **esposizione** a MEDA Via delle Colline 5, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esposizione con ampie vetrate sulla via delle Colline, al piano terreno, con ufficio e soppalco. ubicato in una zona residenziale periferica. In buone condizione di conservazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.95 max. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 18 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.190,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Colline 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	269,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.459,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.459,00
Data di conclusione della relazione:	06/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIPORTANO LE SEGUENTI NOTE DAL CERTIFICATO NOTARILE A CUI SI RIMANDA:

Si precisa che dalle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 risultano le seguenti trascrizioni:

- patti e condizioni di cui al conferimento in società per atto del notaio Paolo Lucchini di Meda

dell'11 gennaio 2007, repertorio n° 84415, raccolta n° 8050, di cui sopra;

- pattuizioni, condizioni e cessione di aree di cui alla convenzione per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gabriele Secondo Cassina di Milano il 19 maggio 1989, repertorio n° 47773, ivi registrata a trascritta il 27 giugno 1989 ai nn.50034/36096.

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:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/10/2024 a firma di Tribunale Monza ai nn. 10143/2021 di repertorio, iscritta il 01/03/2024 a Milano 2 ai nn. 25818/4320, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 221.000,00 €.

Importo capitale: 179.799,85

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/05/2017 a firma di Notaio Paolo Lucchini ai nn. 62890/14393 di repertorio, iscritta il 30/05/2017 a Milano 2 ai nn. 64147/11480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 374.000,00 €.

Importo capitale: 220.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1218 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Milano 2 ai nn. 69453/49774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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 conferimento in società (dal 11/01/2007), con atto stipulato il 11/01/2007 a firma di notaio PAolo Luccini ai nn. 84415/8050 di repertorio, trascritto il 07/02/2007 a Milano 2 ai nn. 18691/9610

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto compravendita (fino al 11/01/2007), con atto stipulato il 01/09/1990 a firma di notaio Luigi Spera ai nn. 54633 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a Milano 2 ai nn. 75077/53688

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **28/91**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia N. **151/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dei competenti uffici. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'importo degli oneri e delle sanzioni può essere stabilito con certezza solo mediante presentazione della pratica di sanatoria ai competenti uffici; l'importo indicato è il minimo previsto e potrebbe subire incrementi a seguito della determinazione dei competenti uffici comunali. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici : €2.000,00
- oneri e sanzioni amministrative (si indica il minimo applicabile): €516,00
- costi chiusura scala di accesso alla cantina (non pignorata) - importo indicativo: €3.500,00

NOTA: è presente una scala di collegamento con la cantina sottostante che non risulta oggetto del pignoramento e che quindi dovrà essere chiusa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MEDA VIA DELLE COLLINE 5

ESPOSIZIONE

DI CUI AL PUNTO A

esposizione a MEDA Via delle Colline 5, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Esposizione con ampie vetrate sulla via delle Colline, al piano terreno, con ufficio e soppalco. ubicato in una zona residenziale periferica. In buone condizione di conservazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4.95 max. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 18 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.190,00 Euro, indirizzo catastale: Via delle Colline 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione

NOTA: è presente una scala di collegamento con la cantina sottostante che non risulta oggetto del pignoramento e che quindi dovrà essere chiusa.

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
superficie	269,00	x	100 %	=	269,00

Totale:	269,00	269,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente. Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 269,00 x 775,00 = **208.475,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 208.475,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 208.475,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il giudizio di valore finale è da intendersi a corpo ed include vizi e difetti occulti non rilevabili dagli ordinari accertamenti visivi effettuati in fase di sopralluogo, la non conformità degli impianti, le non conformità edilizie e urbanistiche inerenti parti del complesso immobiliare non oggetto della relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di milano, ufficio tecnico di Meda, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - 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	esposizione	269,00	0,00	208.475,00	208.475,00
				208.475,00 €	208.475,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.459,00**

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: **€. 202.459,00**

data 06/08/2025

il tecnico incaricato
RENATO LO FORTE