



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

24/2020
- Lotto 1 -

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Caterina Giovanetti

CUSTODE:
Dott.ssa Lucia Arizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
Fabrizio Bonafede
CF:BNFFRZ64D11G273M
con studio in VIMERCATE (MB) VIA TORRI BIANCHE, 9
telefono: 0396082546
fax: 0396859529
email: f.bonafede@oggionieassociati.it
PEC: fabrizio.bonafede@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
DEL PATRIMONIO DEL DEBITORE 24/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negoziò con attività di bar a Cornate d'Adda, provincia Monza e Brianza, in via A. Volta n. 79B, della superficie commerciale di **51,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO ***.

Trattasi di unità commerciale di vicinato collocata al piano terra di un complesso edilizio costituito da un fabbricato a cortina affacciante sulla pubblica via Volta, distribuito su due piani con soprastante sottotetto, con ampia area cortilizia all'interno del lotto destinato a parcheggi, ubicato in zona centrale del territorio comunale. La porzione oggetto della presente stima riguarda appunto il negozio disposto a piano terra all'angolo nord-est dell'edificio: l'ingresso al pubblico avviene direttamente dall'unica vetrina presente sulla via Volta, con bancone di servizio alla destra della piccola saletta attrezzata con tavolini. In fondo al locale si trovano il servizio igienico per gli utenti oltre a quello riservato al conduttore comprensivo di uno spazio dispensa. Le finiture esterne del fabbricato così come quelle interne dell'unità commerciale sono apprezzabili, risultando di ordinario livello secondo standard dell'edilizia corrente ed in discreto stato manutentivo. Completano l'unità principale un **posto auto scoperto** nella corte interna (subito a ridosso della parete perimetrale del negozio a sud) ed un **box autorimessa** nella parte del compendio edificato sempre con accesso dalla corte interna (alla data del sopralluogo utilizzato a magazzino/dispensa dell'attività).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra; l'ultima ristrutturazione generale del complesso immobiliare risale al 1994.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 626 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq, rendita 965,77 euro, indirizzo catastale: via Volta, 79B, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
superficie catastale = 51 mq

Coerenze: a nord pubblica via Volta, ad est proprietà di cui allo stesso mappale subalterno 10, a sud area di stessa proprietà di cui al subalterno 6, a ovest altra proprietà di cui al mappale 445.

A.1

Posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 626 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 48,86 euro, indirizzo catastale: via Volta, 77, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
superficie catastale = 22 mq

A.2

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 626 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 77,47 euro, indirizzo catastale: via Volta, 77, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
superficie catastale = 28 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.800,00
Data di conclusione della relazione:	09/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo - febbraio 2025 - l'immobile commerciale risulta occupato dallo stesso *** DATO OSCURATO *** ancora intento all'esercizio dell'attività di bar.

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:

Ipoteca legale, iscritta il 19/01/2010 a Milano 2 ai nn. 4843/1105, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Milano.

Importo ipoteca: 899.030,08 Euro.

La formalità è riferita sia al Corpo A/Lotto 1 sia al Corpo B/Lotto 2

Ipoteca volontaria, iscritta il 15/01/1999 a Milano 2 ai nn. 3893/728, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo decennale.

Importo ipoteca: 300.000.000,00 Lire.

La formalità è riferita solamente ai subalterni catastali 9, 23, 6 (Corpo A del Lotto 1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 24/09/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 07/02/2025 a Milano 2 ai nn. 15246/10455, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario. La formalità è riferita sia al Corpo A/Lotto 1 sia al Corpo B/Lotto 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'intera piena proprietà dei subalterni 6, 9 e 23 sono pervenuti al signor *** DATO OSCURATO *** in forza di atto di compravendita in data 12 gennaio 1999 repertorio n. 9842/5704 autenticato nelle firme dal Notaio Anna Rita Gallo di Bernareggio, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 15 gennaio 1999 ai n. 3892/3129.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 59/1994 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** (amministratore unico sig. *** DATO OSCURATO ***), per lavori di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti ad uso residenziale, commerciale ed opere di nuova costruzione, presentata il 08/04/1994 con il n. 4879/94 di protocollo, rilasciata il 27/07/1994 con il n. 59/94 di protocollo, agibilità del 12/03/1996. Il titolo è riferito solamente al Corpo A/Lotto 1 - negozio, di cui agli identificativi catastali fg. 7 mapp. 626 sub. 9, 6, 23.

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 59/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** (amministratore unico sig. *** DATO OSCURATO ***), per lavori di rettifica quota di riferimento porzione fabbricato "C", presentata il 07/10/1994 con il n. 12677/94 di protocollo, rilasciata il 02/12/1994 con il n. 59/94 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Corpo A/Lotto 1 - negozio, di cui agli identificativi catastali fg. 7 mapp. 626 sub. 9, 6, 23.

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 59/1994, intestata a *** DATO OSCURATO *** (amministratore unico sig. *** DATO OSCURATO ***), per lavori di modifiche interne e piccole modifiche ai prospetti ai fabbricati "A, B, C", presentata il 30/09/1995 con il n. 12567/95 di protocollo, rilasciata il 26/10/1995 con il n. 59/94 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Corpo A/Lotto 1 - negozio, di cui agli identificativi catastali fg. 7 mapp. 626 sub. 9, 6, 23.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 61/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di elevazione di tavolati interni e adeguamento impianti, presentata il 01/04/1996 con il n. 5145 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Corpo A/Lotto 1 - negozio, di cui agli identificativi catastali fg. 7 mapp. 626 sub. 9, 6, 23.

ART.26 (L. 47/1985) N. 83/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di tavolati interni con elevazione di nuovi, modifiche impianto elettrico e serramento retro, presentata il 22/04/1998 con il n. 6897 di protocollo. Il titolo è riferito solamente al Corpo A/Lotto 1 - negozio, di cui agli identificativi catastali fg. 7 mapp. 626 sub. 9, 6, 23.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente, adottato con delibera Consiliare n. 28 del 05/10/2018, approvato in forza di delibera Consiliare n. 5 del 12/03/2019. Pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 07/08/2019. I lotti ed i fabbricati ivi costruiti risultano coerenti con l'azzonamento urbanistico dello strumento pianificatorio. Per la destinazione e gli indici urbanistici dell'area/edificio oggetto di indagine fare riferimento all'**Allegato 006**.

Si precisa che la situazione urbanistica raccolta e rappresentata nel suddetto Allegato si riferisce alla data del sopralluogo (13/02/2025) come assunto dal S.I.T. comunale; in ogni caso si raccomanda di verificare eventuali modifiche intervenute allo strumento urbanistico prima della procedura competitiva per la vendita.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per il mappale 626 subalterno 9 (negoziò bar): nulla da rilevare. Per il mappale 626 subalterno 23 (autorimessa): nulla da rilevare. Per il mappale 626 subalterno 6 (posto auto scoperto): nulla da rilevare.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente ai subalterni 6, 9, 23 del mappale catastale 626.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per il mappale 626 subalterno 9 (negoziò bar): l'ingresso al negoziò è diretto sul locale senza alcuna presenza di bussola da filtro esterno/interno. Inoltre, la zona a servizi disposta a sud è allargata con la creazione di un piccolo servizio con antibagno ad uso personale ed ulteriore vano dispensa, delimitati da tavolati. Per il mappale 626 subalterno 23 (autorimessa): l'altezza interna netta rilevata risulta pari a 2,60 mt anziché 2,50 mt. Per il mappale 626 subalterno 6 (posto auto scoperto): nulla da rilevare.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di aggiornamento catastale tramite procedura informatizzata DOCFA: €.500,00
- oneri e diritti catastali: €.100,00

Questa situazione è riferita solamente ai subalterni 6, 9, 23 del mappale catastale 626.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Per la normativa di riferimento - il Piano di governo del territorio (abbreviato in PGT) è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione Lombardia dalla legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e ss.mm.ii. - la destinazione urbanistica assegnata dall'azzoneamento di piano risulta congrua con lo stato insediativo delle aree interessate. Gli immobili risultano **conformi**.

Questa situazione è riferita solamente ai subalterni 6, 9, 23 del mappale catastale 626.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Gli immobili risultano **conformi**.

Questa situazione è riferita solamente ai subalterni 6, 9, 23 del mappale catastale 626.

BENI IN CORNATE D'ADDA VIA VOLTA 77 E 79B

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio con attività di bar a Cornate d'Adda, provincia Monza e Brianza, in via A. Volta n. 79B, della superficie commerciale di **51,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà del Sig. *** DATO OSCURATO ***.

Trattasi di unità commerciale di vicinato collocata al piano terra di un complesso edilizio costituito da un fabbricato a cortina affacciante sulla pubblica via Volta, distribuito su due piani con soprastante sottotetto, con ampia area cortilizia all'interno del lotto destinato a parcheggi, ubicato in zona centrale del territorio comunale. La porzione oggetto della presente stima riguarda appunto il negozio disposto a piano terra all'angolo nord-est dell'edificio: l'ingresso al pubblico avviene direttamente dall'unica vetrina presente sulla via Volta, con bancone di servizio alla destra della piccola saletta attrezzata con tavolini. In fondo al locale si trovano il servizio igienico per gli utenti oltre a quello riservato al conduttore comprensivo di uno spazio dispensa. Le finiture esterne del fabbricato così come quelle interne dell'unità commerciale sono apprezzabili, risultando di ordinario livello secondo standard dell'edilizia corrente ed in discreto stato manutentivo. Completano l'unità principale un **posto auto scoperto** nella corte interna (subito a ridosso della parete perimetrale del negozio a sud) ed un **box autorimessa** nella parte del compendio edificato sempre con accesso dalla corte interna (alla data del sopralluogo utilizzato a magazzino/dispensa dell'attività).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 mt. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra; l'ultima ristrutturazione generale del complesso immobiliare risale al 1994.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 626 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 44 mq, rendita 965,77 euro, indirizzo catastale: via Volta, 79B, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
superficie catastale = 51 mq

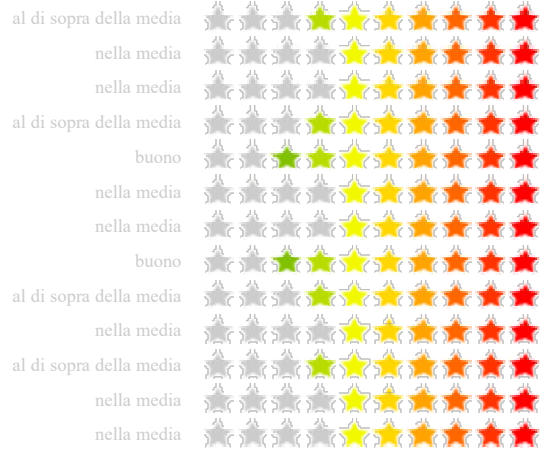
Coerenze: a nord pubblica via Volta, ad est proprietà di cui allo stesso mappale subalterno 10, a sud area di stessa proprietà di cui al subalterno 6, a ovest altra proprietà di cui al mappale 445.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monza e Vimercate non nelle immediate vicinanze, più prossimi i paesi del fiume Adda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: tutto il percorso sinuoso del fiume Adda che si snoda nel tratto a sud di Trezzo d'Adda fino al Santuario della Madonna del Bosco a nord, a circa 2 km di distanza dal circuito golf di Villa Paradiso.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
teatro
scuola per l'infanzia
centro commerciale
spazi verde
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
centro sportivo
scuola media inferiore
polizia



COLLEGAMENTI

autobus distante fermata Linea Z321 distante circa 270 mt.
tangenziale distante distante circa 7,75 km. dalla Est di Milano
autostrada distante distante circa 6,65 km. dalla A4 Torino Trieste
ferrovia distante distante circa 3,90 km. dalla stazione di Calusco



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'attualità non si dispone di un'accurata diagnosi energetica del fabbricato come da vigente normativa. Qualora ne fosse richiesta la disponibilità, verrà redatto apposito Attestato di prestazione energetica (APE).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente e singola a vasistas realizzati in legno	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta a battente e scorrevole realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura in blocchi di laterizio (coibentazione non indagata), il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti in cls	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco tinteggiato bianco	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : vetrina con porta di ingresso e parte fissa realizzato in ferro e vetro	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate realizzate in ferro	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in saletta bar e retro-servizi realizzato in intonaco tinteggiato e piastrelle	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : compressore e condensatore esterni con alimentazione elettrica, con diffusori in split a parete interna	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile ma accertabile con certificazioni estratte da accesso atti comunali	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas, i	nella media	

diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile ma accertabile con certificazioni estratte da accesso atti comunali

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene o in ferro zincato (non indagato) conformità: non rilevabile ma accertabile con certificazioni estratte da accesso atti comunali

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile ma accertabile con certificazioni estratte da accesso atti comunali

antifurto: con videocamera di sorveglianza conformità: non rilevabile in quanto non disponibile

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato, scale esterne da ballatoio ai piani

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

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
Negozi - piano terra	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

ACCESSORI:

Posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 626 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 48,86 euro, indirizzo catastale: via Volta, 77, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
superficie catastale = 22 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	22,00	x	20 %	=	4,40
Totale:	22,00				4,40

Box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 626 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq,

rendita 77,47 euro, indirizzo catastale: via Volta, 77, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
superficie catastale = 28 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box autorimessa	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	28,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premesso che la liquidazione del patrimonio di sovraindebitamento è una procedura che consente di gestire i debiti di un individuo in difficoltà finanziaria, rivolta a privati e piccoli imprenditori non soggetti a fallimento, destinata cioè a quelle particolari situazioni di indebitamento che non possono essere sottoposte alle consuete procedure concorsuali - comportando la vendita di tutti i beni del debitore e la cessione dei suoi crediti - si tratta di fatto di una misura di liquidazione dei beni che viene compiuta dal liquidatore attraverso procedure competitive di vendita, nelle quali al termine il giudice sempre ordina la cancellazione dei gravami e nelle quali il legislatore ha concesso in questo ambito la massima informalità della vendita per consentire la maggiore soddisfazione per i creditori. In ossequio a quest'ultima modalità di vendita, ai fini del "pronto realizzo", per compensare e rendere più appetibile la vendita giudiziale coattiva rispetto a quella ordinaria - se non altro per giungere velocemente alla chiusura della procedura - si sono tenute in considerazione le seguenti variabili:

- a) localizzazione territoriale dell'edificio (città, zona di ubicazione e/o quartiere);
- b) condizioni generali dell'edificio (caratteristiche costruttive dell'edificio e stato manutentivo);
- c) stato di conservazione interno dell'unità immobiliare (bar + pertinenze accessorie);
- d) dotazioni impiantistiche installate e funzionanti;
- e) eventuali costi da affrontare per sanare difformità catastali e/o edilizie rinvenute.

Alla luce delle verificate consistenze dell'immobile e delle relative condizioni manutentive, il sottoscritto ha visionato l'estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, nonché l'estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.it. Se ne desume che per il comune di Cornate d'Adda il valore delle attività commerciali (in stato conservativo normale) oscilla da un minimo di Euro 900,00 ad un massimo di Euro 1.250,00 per metroquadrato in base all'interrogazione dell'Ag. Entrate, mentre si passa da un minimo di Euro 723,00 ad un massimo di Euro 1.002,00 per metroquadrato secondo il Borsino. Nella particolare condizione in cui si trova il bene nel momento attuale - bar in attività di ridotte dimensioni con consumo prevalentemente al banco e qualche tavolino a sedere, nonché dalla indivisibilità della stessa unità immobiliare a destinazione commerciale - valutando l'attuale momento di crisi economica del settore del "commercio di prossimità" (come sottolineato da un recente report 2024 di Confesercenti che ha acceso i riflettori sulla cosiddetta desertificazione commerciale, ovvero sulla progressiva riduzione o scomparsa delle attività commerciali da un'area, con un impoverimento dell'offerta di beni e servizi per i residenti) e tenendo in considerazione l'appetibilità del bene in questa zona cittadina, il sottoscritto ha ritenuto congruo stimare un "valore unitario vendibile sul mercato" pari a quello ottenuto dalla media dei valori mediati sopra individuati. Ne deriva il seguente calcolo:

PER IL NEGOZIO E SUOI ACCESSORI:

- **valore negozio** = 51,00 mq (*) x 1.000,00 €/mq (media dei valori min e max di entrambi i listini) = **51.000,00 €**

- **valore accessori (posto auto + box autorimessa)** = 18,40 mq (*) (consistenza ragguagliata rispettivamente al 20% ed al 50% per le due unità) x 1.000 €/mq = **18.400,00 €**

- **valore totale stimato per la quota intera in diritto di proprietà** = **69.400,00 €**

nota (): eventuali differenze nei valori delle superfici rispetto alle consistenze riportate in visura catastale sono dovute a misurazioni lordo muri con polilinee grafiche in ambiente autocad.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	69.400,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 69.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 69.400,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Presa visione delle unità immobiliari così come si presentano nel loro insieme generale e nel loro aspetto interno specifico, tenuto conto "della vendita forzata", della loro posizione rispetto al centro cittadino, assunte le opportune informazioni anche presso operatori immobiliari della zona, in merito ai valori correnti di mercato per immobili con analoghe caratteristiche medio-zonali, consultato il bollettino della Camera di Commercio e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene di attribuire al fabbricato da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, della stessa zona e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato, ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della quantità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne e sino alla mezzzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze. La categoria del valore da determinare è, quindi, quella del "valore di mercato". Esiste ovviamente un'ampia ed abbondante letteratura, più o meno dottrinale, ed una prassi consolidata che da anni si confrontano su definizioni varie. Al sottoscritto pare che si possa ragionevolmente proporre la seguente definizione: "Il valore di mercato di un immobile è quello che ha la maggiore probabilità di verificarsi in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili". Si tratta, infatti, di un valore teorico-potenziale, frutto di una negoziazione ipotetica tra soggetti che dovrebbero operare in un mercato definibile di "concorrenza perfetta". La stima di tale valore è, quindi, sicuramente previsionale e probabilistica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cornate d'Adda, agenzie: locali della zona, osservatori del mercato immobiliare locali e regionali, ed inoltre: intermediazioni immobiliari su piattaforme telematiche di recente pubblicazione

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	51,00	18,40	69.400,00	69.400,00
				69.400,00 €	69.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.800,00**

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:	€. 68.800,00

data 09/01/2026

il tecnico incaricato
Fabrizio Bonafede



Allegati:

- 001_Documentazione fotografica
- 002_Estratto mappa catastale
- 003_Visura catastale per immobile
- 004_Visura catastale storica per immobile
- 005_Planimetria catastale
- 006_Estratti strumento urbanistico
- 007_Planimetria stato attuale
- 008_Decreto apertura liquidazione
- 008bis_Nota trascrizione liquidazione
- 009_Relazione ventennale notarile
- 010_Atti di provenienza
- 011_Titoli edilizi
- 012_Abitabilità e Dichiarazioni conformità impianti