



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

AVV. ALBERTO BRENZONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/08/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

CF:MSCLGU65A31F205E

con studio in SESTO SAN GIOVANNI (MI) VIA GUGLIELMO MARCONI 74

telefono: 0236576276

email: luigi@mosconi.it

PEC: mosconi.11820@oamilano.it



tecnico incaricato: DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

Pagina 1 di 40



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 19/c di Via Molgora, Camparada (MB). A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in tegole.

L'UNITA' IMMOBILIARE BOX in discrete condizioni d'uso, posta al piano 1 SOTTERRANEO con accesso da rampa carraia è costituita da: 1 VANO AD USO BOX SINGOLO. Presenta le seguenti caratteristiche: porta basculante in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in cemento armato, parete divisoria con proprietà di terzi in blocchi di cemento prefabbricato al rustico, copertura in predalles prefabbricate. Impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 620 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda 203263 del 06.08.1998, categoria C/6, superficie 19, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLGORA n. SC CAMPARADA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 06.08.1998 IN ATTI DAL 06.08.1998 (n. 203263.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, altra u.i., altra u.i., altra u.i.

B deposito artigianale a CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 19/c di Via Molgora, Camparada (MB). A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in tegole.

L'UNITA' IMMOBILIARE DEPOSITO ARTIGIANALE in discrete condizioni d'uso, posta al piano 1 SOTTERRANEO con accesso da rampa carraia è costituita da: 1 VANO AD USO DEPOSITO. Presenta le seguenti caratteristiche: porta di accesso in ferro, serramento in ferro anta-ribalta con vetro e inferriata di protezione esterna, pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura in calcestruzzo armato gettato in opera. Impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 620 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda 0724111 del 09.11.2004, categoria C/2, superficie 8, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 7,85 Euro, indirizzo catastale: VIA



MOLGORA n. 19/C CAMPARADA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da DIVISIONE DEL 09.11.2004 Pratica n. MI0724111 in atti dal 09.11.2004
DIVISIONE (n. 90936.1/2004)

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, rampa carraia, corsello carraio, sub. 6



C tratto di strada urbana a CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C, della superficie commerciale
di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area di forma rettangolare costituita da breve tratto di strada urbana antistante al civico 19/c Via
Molgora, Camparada (MB) ad uso di pubblico passaggio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 506 (catasto fabbricati), partita 1000783, scheda 203263 del 06.08.1998,
categoria F/1, superficie 95, consistenza 95 mq, indirizzo catastale: VIA MOLGORA n. SC
CAMPARADA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da
COSTITUZIONE DEL 06.08.1998 in atti dal 06.08.1998 (n. 203263.1/1998)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 106, 340, 620, 505

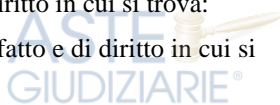


Il terreno presenta una forma rettangolare



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.200,00
Data di conclusione della relazione:	24/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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





4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: 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** attiva, iscritta il 27/07/2018 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 102334/18496, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA DEL 11.04.2018 REP. 1861 TRIBUNALE DI MILANO.
Importo ipoteca: euro 24.000.

Importo capitale: euro 16.331,28



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 08/04/2024 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 44556/32110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI 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: **€. 150,00**

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:

Le spese ordinarie sono state dichiarate dal Debitore / Conduttore e vanno intese come puramente indicative in quanto risultano estremamente variabili sulla base dell'utilizzo che viene fatto del bene.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2006), con atto stipulato il 21/12/2006 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 55295/19365 rep. di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 201937/105886



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 13/05/1997 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 37129 rep. di repertorio, trascritto il 05/06/1997 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 40022/29328.

Per parte dei beni oggetto di pignoramento



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 11/04/1997 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 36911 rep. di repertorio, trascritto il 30/04/1997 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 30729/22736.

Per parte dei beni oggetto di pignoramento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/12/2006), con atto stipulato il 11/09/1997 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 37731 rep. di repertorio, trascritto il 22/09/1997 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 69755/51487.

Per parte dei beni oggetto di pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti e/o comunque per le quali non sia stato possibile da parte dello stimatore reperirne l'esistenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 29 DEL 23.03.2012 E SUCCESSIVE VARIANTI (entrata in vigore con Pubblicazione su B.U.R.L. REGIONE LOMBARDIA N. 14 DEL 04.07.2012), l'immobile ricade in zona UR2- AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA-BASSA DENSITA'. Il titolo è riferito solamente al Foglio 4, Mappale 620, Sub. 10 e Sub. 702

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 29 DEL 23.03.2012 E SUCCESSIVE VARIANTI (entrata in vigore con Pubblicazione su B.U.R.L. REGIONE LOMBARDIA N. 14 DEL 04.07.2012), l'immobile ricade in zona UR2- AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA-BASSA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici:

AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 4, Mappale 506.

Sede stradale di libero accesso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 19/c di Via Molgora, Camparada (MB). A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in tegole.

L'UNITA' IMMOBILIARE BOX in discrete condizioni d'uso, posta al piano 1 SOTTERRANEO con accesso da rampa carraia è costituita da: 1 VANO AD USO BOX SINGOLO. Presenta le seguenti caratteristiche: porta basculante in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in cemento armato, parete divisoria con proprietà di terzi in blocchi di cemento prefabbricato al rustico, copertura in predalles prefabbricate. Impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 620 sub. 10 (catasto fabbricati), scheda 203263 del 06.08.1998, categoria C/6, superficie 19, classe 8, consistenza 19 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLGORA n. SC CAMPARADA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 06.08.1998 IN ATTI DAL 06.08.1998 (n. 203263.1/1998)

Coerenze: da nord in senso orario: parti comuni, altra u.i., altra u.i., altra u.i.

ASTE
GIUDIZIARIE®



VISTA AEREA

ASTE
GIUDIZIARIE®



VIA MOLGORA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ACCESSO CARRAIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



RAMPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



BOX



CORSELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LESMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:
qualità degli impianti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

Pagina 7 di 40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 19/c di Via Molgora, Camparada (MB). A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in tegole.

L'UNITA' IMMOBILIARE BOX in discrete condizioni d'uso, posta al piano 1 SOTTERRANEO con accesso da rampa carraia è costituita da: 1 VANO AD USO BOX SINGOLO. Presenta le seguenti caratteristiche: porta basculante in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in cemento armato, parete divisoria con proprietà di terzi in blocchi di cemento prefabbricato al rustico, copertura in predalles prefabbricate. Impianto elettrico.



BOX



BOX



BOX

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	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 645/2017

Descrizione: Appartamento al rustico di mq. 109,95, cucina, sala pranzo, soggiorno, disimpegno, servizio igienico, camera, camera con balcone. Box singolo di mq. 11., 1

Indirizzo: Via Cacciatori (ex via delle Scuole), 26 Camparada, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.475,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2019



Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1348/2016

Descrizione: A1) Appartamento (1000/1000) della superficie commerciale di 97,50 mq, trilocale ubicato a piano terra, dotato di giardino esclusivo su due lati e composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno oltre piano interrato accessibile con comoda scala interna, con due locali accessori uno dei quali ad uso lavanderia/wc. A2) box singolo, di forma regolare, adatto al ricovero di vettura di media cilindrata, ubicato al piano interrato e direttamente collegato con il piano cantina dell'appartamento, 1

Indirizzo: via Pusiano, 3 Camparada, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 111.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 209.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 441/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 64,04, 2 locali, bagno, balcone. Annessa cantina., 1

Indirizzo: Via Adda, 4 Camparada, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 51.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 347.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 44/2021

Descrizione: Appartamento di mq. 100,86, piano terra, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, disimpegno, porticato esterno e giardino ad uso esclusivo. Due box singoli ubicati al piano interrato di mq. 29 e mq. 23, cantina al piano interrato di mq. 8,40 e terreno di mq. 250, 1

Indirizzo: Frazione Cabella, Via Unità D'Italia, 26 Camparada, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 186.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 121.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 121.550,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5





Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 216/2015

Descrizione: appartamento a LESMO Via Vincenzo Monti 50, della superficie commerciale di 93,80 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (D'ADDA BUSCA SRL in liquidazione), posta al piano T-S1 + posto auto + giardino, 96

Indirizzo: Via Vincenzo Monti, 50 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 136.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 109.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 503.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/04/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 216/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 59,76. Box singolo di mq. 15 a piano interrato., 91

Indirizzo: Via Vincenzo Monti, 50 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 503.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,00	x	800,00	=	15.200,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.200,00
---	---------------------

BENI IN CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

tecnico incaricato: DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

Pagina 11 di 40



L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 19/c di Via Molgora, Camparada (MB). A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in tegole.

L'UNITA' IMMOBILIARE DEPOSITO ARTIGIANALE in discrete condizioni d'uso, posta al piano 1 SOTTERRANEO con accesso da rampa carraia è costituita da: 1 VANO AD USO DEPOSITO. Presenta le seguenti caratteristiche: porta di accesso in ferro, serramento in ferro anta-ribalta con vetro e inferriata di protezione esterna, pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura in calcestruzzo armato gettato in opera. Impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 620 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda 0724111 del 09.11.2004, categoria C/2, superficie 8, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 7,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLGORA n. 19/C CAMPARADA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE DEL 09.11.2004 Pratica n. MI0724111 in atti dal 09.11.2004 DIVISIONE (n. 90936.1/2004)

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, rampa carraia, corsello carraio, sub. 6



VISTA AEREA



INGRESSO DEPOSITO



FINESTRA DEPOSITO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LESMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

luminosità:



nella media



molto scarso



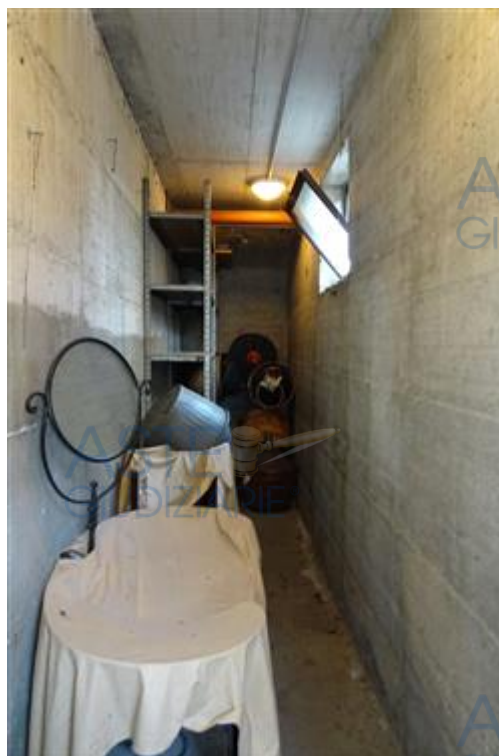
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è un corpo di fabbrica costituito da una palazzina di due piani fuori terra oltre un piano interrato con accesso dal civico 19/c di Via Molgora, Camparada (MB). A seguito del sopralluogo effettuato, risulta in discrete condizioni d'uso e presenta le seguenti caratteristiche: struttura in cemento armato; tamponamenti esterni in blocchi di laterizio rivestiti da intonaco a civile tinteggiato, solai in latero cemento di tipo tradizionale; copertura in latero cemento a falde con rivestimento in tegole.

L'UNITA' IMMOBILIARE DEPOSITO ARTIGIANALE in discrete condizioni d'uso, posta al piano 1 SOTTERRANEO con accesso da rampa carraia è costituita da: 1 VANO AD USO DEPOSITO. Presenta le seguenti caratteristiche: porta di accesso in ferro, serramento in ferro anta-ribalta con vetro e inferriata di protezione esterna, pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in calcestruzzo armato gettato in opera, copertura in calcestruzzo armato gettato in opera. Impianto elettrico.



DEPOSITO



DEPOSITO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

tecnico incaricato: DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

Pagina 13 di 40



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/03/2025

Fonte di informazione: LiquidazioneGiudizialeCCI, 559/2023

Descrizione: LOTTO UNICO: laboratorio industriale avente superficie commerciale di 738,68 mq, 1

Indirizzo: Usmate Velate (MB) Via Don Claudio Speciali, 8, 20865 Usmate Velate MB, Italia - Lombardia Usmate Velate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 246.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 7.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 220.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,566.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/03/2025



Fonte di informazione: Liquidazione Giudiziale CCI, 559/2023

Descrizione: LOTTO UNICO: laboratorio industriale avente superficie commerciale di 738,68 mq, 1

Indirizzo: Usmate Velate (MB) Via Don Claudio Speciali, 8, 20865 Usmate Velate MB, Italia - Lombardia Usmate Velate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 246.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 7.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 220.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,566.00 m

Numero Tentativi: 2



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 500,00 = 5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00



BENI IN CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C

TRATTO DI STRADA URBANA

DI CUI AL PUNTO C



tratto di strada urbana a CAMPARADA VIA MOLGORA 19/C, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area di forma rettangolare costituita da breve tratto di strada urbana antistante al civico 19/c Via Molgora, Camparada (MB) ad uso di pubblico passaggio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 506 (catasto fabbricati), partita 1000783, scheda 203263 del 06.08.1998, categoria F/1, superficie 95, consistenza 95 mq, indirizzo catastale: VIA MOLGORA n. SC CAMPARADA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 06.08.1998 in atti dal 06.08.1998 (n. 203263.1/1998)
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 106, 340, 620, 505

Il terreno presenta una forma rettangolare



tecnico incaricato: DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

Pagina 15 di 40





AST
GIU

ASTE GIUDIZIARIE®

DESCR
I beni
reside

iale, le zone limitrofe si t
D). Il traffico nella zona è

DESCR
I beni
reside

buono

ASTE GIUDIZIARIE®
 GLIATA:
 ngolare costituita da breve

ASTE GIUDIZIARIE®
19/c Via

ASTE GIUDIZIARIE®
19/c Via

ASTE GIUDIZIARIE®
19/c Via



ASTE
GIUDIZIARIE *TRATTI*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

indice  **GIUDIZIARIE®**
100 % =

indice  **GIUDIZIARIE®**
100 % =

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

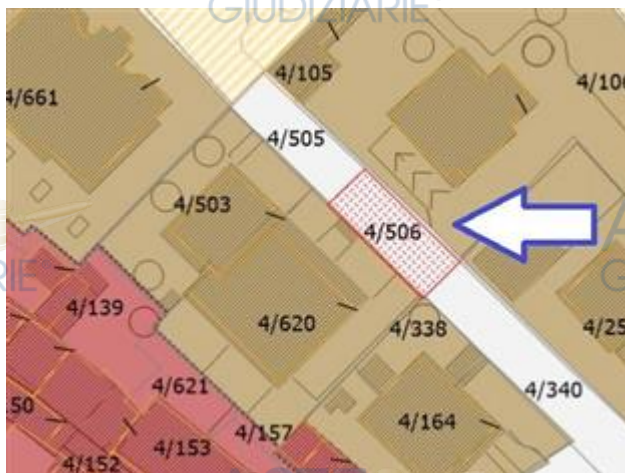
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO PGT VIGENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019

Descrizione: Appezamento di terreno (area urbana) posto all'interno del complesso "Residenza Gioiosa", 29

Indirizzo: Frazione Località Casa Bianca, Via Case Sparse, nd Castell'Arquato, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,184.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019

Descrizione: Appezamento di terreno di mq. 1080, ubicato nel comprensorio Lesmo Green., 32

Indirizzo: Via Silvio Pellico, 14 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.500,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,184.00 m
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/03/2023
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019
Descrizione: Appezamento di terreno (area urbana) posto all'interno del complesso "Residenza Gioiosa", 29
Indirizzo: Frazione Località Casa Bianca, Via Case Sparse, nd Castell'Arquato, PC
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,184.00 m
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/03/2023
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019
Descrizione: Appezamento di terreno di mq. 1080, ubicato nel comprensorio Lesmo Green., 32
Indirizzo: Via Silvio Pellico, 14 Lesmo, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 30.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,184.00 m
Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/03/2022
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 47/2019
Descrizione: Terreno agricolo di circa mq. 1920 di superficie, sito in Usmate Velate (MB) e censito al Catasto dei Terreni di Milano 2, Foglio 13, Mappale 140., 1
Indirizzo: Via nd Usmate Velate, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 6.380,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 5.832,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 5.832,00 pari a: 0,00 Euro/mq





Distanza: 1,490.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 47/2019

Descrizione: Terreno agricolo di circa mq. 1920 di superficie, sito in Usmate Velate (MB) e censito al Catasto dei Terreni di Milano 2, Foglio 13, Mappale 140., 1

Indirizzo: Via nd Usmate Velate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.380,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 5.832,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.832,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,490.00 m

Numero Tentativi: 3

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	0,00	=	0,00
-------------------------------	-------	---	------	---	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
--	---------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00
---	---------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento / "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi

natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione già ricompresa nel valore di stima così come determinato dallo stimatore.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di LESMO, agenzie: presenti nella zona di riferimento, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Annunci immobiliari

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	19,00	0,00	15.200,00	15.200,00
B	deposito artigianale	10,00	0,00	5.000,00	5.000,00



	tratto di				
C	strada	90,00	0,00	0,00	0,00
	urbana				
				20.200,00 €	20.200,00 €

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:

€ 20.200,00

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:

€ 20.200,00





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A area verde a LESMO VIA DONATORI DEL SANGUE 39, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Piccolo terreno agricolo intercluso all'interno di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 107, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: LESMO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZINAMENTO DEL 16.01.2017 Pratica n. MI0018342 in atti dal 16.01.2017 presentato il 16.01.2017 (n. 18342.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà su tutti i lati

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.086,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.086,50
Data di conclusione della relazione:	24/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
area verde interclusa all'interno di proprietà di terzi

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 24/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 08/04/2024 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 44556/32110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI 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 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/10/2016), con atto stipulato il 14/10/2016 a firma di Notaio Emma Elefante ai nn. 117557/8350 di repertorio, trascritto il 20/10/2016 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 118526/75238

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 14/10/2016), con atto stipulato il 23/12/1991 a firma di Notaio Giambattista Trabace ai nn. 32696/1236 rep. di repertorio, trascritto il 20/01/1992 a Agenzia delle Entrate - Territorio



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



URBANISTICA: da una verifica del CDU la mappa riguardante il foglio, mappale non contiene alcun livello catastale e/o alcun liverro relativo allo strumento urbanistico.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LESMO VIA DONATORI DEL SANGUE 39

AREA VERDE

DI CUI AL PUNTO A

area verde a LESMO VIA DONATORI DEL SANGUE 39, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo terreno agricolo intercluso all'interno di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 107, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: LESMO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZINAMENTO DEL 16.01.2017 Pratica n. MI0018342 in atti dal 16.01.2017 presentato il 16.01.2017 (n. 18342.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà su tutti i lati

Il terreno presenta una forma rettangolare



VISTA AEREA



VIA VOLONTARI DEL SANGUE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSO AL COMPLESSO IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CIVICO 39

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ARCORE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:

luminosità:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area verde interclusa all'interno di proprietà di terzi.



AREA VERDE



AREA VERDE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA VERDE (SEMINATIVO)	107,00	x	100 %	=	107,00
Totale:	107,00				107,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO DI MAPPA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019

Descrizione: Appezamento di terreno (area urbana) posto all'interno del complesso "Residenza Gioiosa", 29

Indirizzo: Frazione Località Casa Bianca, Via Case Sparse, nd Castell'Arquato, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019

Descrizione: Appezamento di terreno di mq. 1080, ubicato nel comprensorio Lesmo Green., 32

Indirizzo: Via Silvio Pellico, 14 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019

Descrizione: Appezamento di terreno (area urbana) posto all'interno del complesso "Residenza Gioiosa", 29

Indirizzo: Frazione Località Casa Bianca, Via Case Sparse, nd Castell'Arquato, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 191/2019

Descrizione: Appezamento di terreno di mq. 1080, ubicato nel comprensorio Lesmo Green., 32

Indirizzo: Via Silvio Pellico, 14 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 217.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 742/2019

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 177916,50, appezzamenti di terreno agricoli comprensivi di zona boschiva di contorno posti ai margini del Comune di Lesmo in area soggetta a tutela ambientale



ricompresa nel perimetro del Parco della Valle del Lambro., 1

Indirizzo: Frazione Val Pegorino, Quartire agricolo Val Pegorino, Via Galileo Galilei , 32 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 710.575,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 934.061,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 934.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,969.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 742/2019

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 177916,50, appezzamenti di terreno agricoli comprensivi di zona boschiva di contorno posti ai margini del Comune di Lesmo in area soggetta a tutela ambientale ricompresa nel perimetro del Parco della Valle del Lambro., 1

Indirizzo: Frazione Val Pegorino, Quartire agricolo Val Pegorino, Via Galileo Galilei , 32 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 710.575,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 934.061,63 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 934.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,969.00 m

Numero Tentativi: 1



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,00	x	19,50	=	2.086,50
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.086,50
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.086,50
---	--------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento / "ristrutturazione" dell'unità.



Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione già ricompresa nel valore di stima così come determinato dallo stimatore.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LESMO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di LESMO, agenzie: presenti nella zona di riferimento, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	area verde	107,00	0,00	2.086,50	2.086,50
				2.086,50 €	2.086,50 €

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:**€. 2.086,50****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:

€. 2.086,50



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A tratto di marciapiede a MONZA VIA GIOVANNI CABOTO 9, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto riguarda una striscia residuale di terreno edificabile posto lungo la Via Roberto Ardigo, attualmente costituita da tratto di marciapiede, e per la quale è stata già definita una destinazione ad uso di pubblico passaggio.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 550 (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 45, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI CABOTO n. 9 MONZA, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29.03.2006 Pratica n. MI0202286 in atti dal 29.03.2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE.RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 20311.1/2006)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà, altra proprietà, Via Roberto Ardigo

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data di conclusione della relazione:	24/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

area urbana

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 27/07/2018 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 102334/18496, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA DEL 11.04.2018 REP. 1861 TRIBUNALE DI MILANO.
Importo ipoteca: euro 24.000.
Importo capitale: euro 16.331,28

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MONZA ai nn. 2506 di repertorio, trascritta il 27/08/2021 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 126007/85920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 24/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1368 di repertorio, trascritta il 08/04/2024 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 44556/32110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI 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 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/10/2004 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 51034/16002 di repertorio, trascritto il 12/10/2004 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 145270/76630

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 06/10/2004), con atto stipulato il 10/05/2002 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 46981/12908 di repertorio, trascritto il 14/05/2002 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 58546/34633

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. N. 8 DEL 06.02.2017 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B2_II AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - AREE B. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 17 P.d.R.

TRATTO DI MARCIAPIEDE AD UTILIZZO PUBBLICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONZA VIA GIOVANNI CABOTO 9

TRATTO DI MARCIAPIEDE

DI CUI AL PUNTO A

ASTE GIUDIZIARIE®
ABOTO 9, della superficie

45 mq,
to a ***
0202286

URATO *** , derivante da

- ASTE GIUDIZIARIE®** Il terreno p

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE DESCRIZIONE
GIUDIZIARIE I beni sono

ASTE GIUDIZIARIE

enziale, le zone limitrofe si

pessimo 
 buono 
 eccellente 
 nella media 

Tratto asfal
metallica.

ASTE GIUDIZIARIE®
lato da muretto in calcestruzzo

Accesso pubblico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

MARCIAPIEDE SU VIA ROBERTO ARDIGO

ASTE
GIUDIZIARIE®

MARCIAPIEDE SU VIA ROBERTO ARDIGO

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA GENERALE

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MARCIAPIEDE URBANO	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO DI MAPPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 996/2013

Descrizione: Terreno Agricolo (500/1000) di mq. 2.580, costituito da due lotti., 2

Indirizzo: Via VICINALE, 1 Bellusco, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.850,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 5.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010

Descrizione: Terreno mq. 1170,00, identificato nel piano dei servizi del Vigente P.G.T. come area SP3 per il verde e per lo sport., 228

Indirizzo: Via oslavia, snc Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 78.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 674.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1862/2011

Descrizione: Terreno agricolo di mq. 6.360., 3

Indirizzo: Quartiere S. Donato - Via Beato Angelico Monza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.199,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 790.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/11/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 119/2018

Descrizione: Quota di 1/4 di piena proprietà di terreno agricolo mq. 2.980, terreno agricolo pianeggiante, non recintato, forma rettangolare, parzialmente adibito a orto, 5

Indirizzo: Frazione Perticato, Via Giorgio Morandi Mariano Comense, CO

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 956.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/02/2025

Fonte di informazione: Contenzioso, 9352/2017

Descrizione: Area di valore agronomico di mq. 4.490. PER L'ASSISTENZA ALLA

PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 2

Indirizzo: Via Fratelli Kennedy, snc Agrate Brianza, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 45.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,085.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/10/2020

Fonte di informazione: Contenzioso, 9352/2017

Descrizione: Terreno agricolo di mq 5980 , 3

Indirizzo: Via Oreno, snc Concorezzo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,085.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	0,00	=	0,00
-------------------------------	-------	---	------	---	------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
--	----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00
---	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene fatta a corpo e non a misura, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano.

Il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, di eventuali oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici da applicare all'unità per sanare (ove possibile) le difformità rilevate. Non vengono pertanto evidenziati a parte ulteriori costi di regolarizzazione. Si precisa che tali costi possono variare anche in maniera significativa in funzione delle scelte progettuali che guideranno l'adeguamento / "ristrutturazione" dell'unità.

Verrà applicata una sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Metodo sintetico comparativo basato sulla messa confronto di beni simili in vendita nella zona, considerando quelle che sono le specifiche caratteristiche tipologiche, metriche e costruttive dell'immobile nel suo stato di fatto attuale.

La presente perizia include riserve:

- sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio ed il contenimento energetico;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione già ricompresa nel valore di stima così come determinato dallo stimatore.

In ogni caso la valutazione del CTU sulla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nel valore di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di MONZA, agenzie: presenti nella zona di riferimento, osservatori del mercato immobiliare Dati dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: annunci immobiliari

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	tratto di marciapiede	45,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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:**€. 0,00****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:

€. 0,00

data 24/08/2025

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. LUIGI MOSCONI

