



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 185/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliri

CUSTODE:

Avv. Rosa Alba Nunziata

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Radaelli**

CF:RDLGRG73L02F133B

con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8

telefono: 039672027

fax: 0398942596

email: ing.radaelli@gmail.com

PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2025

## LOTTO 1

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

**A** box singolo a MONZA Via Col di Lana 4, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 90/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 10/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, con altezza interna di mt 2,40 circa. Il box è pertinenza del complesso edilizio denominato "condominio il Glicine", costituito da 4 piani fuori terra e piano interrato, edificato nel 1993.

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 131 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA COL DI LANA n.4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: box proprietà di terzi, corsello boxes, box proprietà di terzi, scivolo boxes/terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.197,92</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.197,92</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/01/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati espressamente nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza. Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C. e Regolamento di Condominio. Il box è pertinenza del complesso edilizio denominato "Condominio il Glicine", costituito da 4 piani fuori terra e piano interrato, edificato nel 1993.

##### **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:*

Atto di servitù non aedificandi, stipulata il 22/07/1993 a firma di Notaio Vincenzo Erba ai nn. 330593 di repertorio, registrata il 30/07/1993 a Monza ai nn. 2384-29, trascritta il 05/08/1993 a Milano2 ai nn. 62818/44291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### **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 liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 17/04/2025 a firma di U.G. di Monza ai nn. 3307 di repertorio, trascritta il 12/05/2025 a Milano2 ai nn. 64988/44940, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Sentenza dichiarativa di fallimento, stipulata il 25/02/2010 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 39/2010 di repertorio, trascritta il 05/08/2010 a Milano2 ai nn. 103834/60490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Decreto di ammissione al concordato preventivo, stipulata il 29/07/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 20/2009 di repertorio, trascritta il 25/02/2011 a Milano2 ai nn. 22146/13079, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Atto in rettifica al precedente trascritto in data 07/08/2009 al n.63078

Decreto di ammissione al concordato preventivo, trascritta il 07/08/2009 a Milano2 ai nn. 63078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 150,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 7.343,90</b>
Millesimi condominiali:	<b>4,46</b>

Ulteriori avvertenze:

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'Amministratore. Le spese ordinarie e l'importo delle spese insolte sono indicative e possono subire modifiche nel tempo. Nelle "spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" non sono comprese le spese personali e quelle relative ai consumi autonomi o contabilizzati singolarmente. L'Aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare quota delle spese condominiali insolte nei termini di Legge ed è tenuto ad informarsi presso l'amministrazione di Condominio in merito all'importo delle spese da rimborsare, all'uso delle parti comuni e al rispetto del Regolamento Condominiale.

Non essendo stato riscontrato C.P.I./SCIA Vigili del Fuoco, che l'Amministratore indica "in corso di approvazione", per l'adeguamento sono da prevedersi spese straordinarie future non determinabili in sede di perizia e che saranno a carico dell'aggiudicatario (nella riunione del 05.05.2025 è stata discussa spesa di Euro 3.500,00 circa per il progetto di rete idranti).

L'amministratore comunica: "1.Rendiconto 2024 e preventivo 2025 gli importi sono quelli di cui al rigo 18 e 19: Gli importi del rigo 19 sono quelli maturati ante fallimento XXXXXX e richiesti al curatore (importo ormai fermo da diversi anni), mentre quelli di cui al rigo 18 sono quelli maturati dopo l'inserimento nel fallimento. 2.Alla data odierna il debito (salvo conguaglio da chiusura contabile 2025) sono 6.180,26 per spese ante fallimento, 998.64 per spese post fallimento sino alla data del 31.12.2024 e 165,00 per spese preventivate per il 2025. 3.Non esistono spese straordinarie".

E' stato deliberato di costituire un fondo cassa a copertura (parziale) del debito e delle spese legali per la vendita del box XXXXXX, importo di 6.000 Euro.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 complessiva, in forza di subentro dei soci per cancellazione della società debitrice (dal 19/02/2025).

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NEL CERTIFICATO NOTARILE DOTT.SSA SIMONA GUERRA DEL 21/05/2025: e) con comunicazione del 25/02/2025, il Conservatore del registro Imprese comunicava l'intervenuta cancellazione della società debitrice dal registro imprese in data 19/02/2025; f) per effetto dell'intervenuta cancellazione della società debitrice dal Registro Imprese, gli ultimi soci della stessa subentrano automaticamente e senza possibilità di rinuncia nella titolarità dei beni sociali, non liquidati e non assegnati, in proporzione alle quote di cui ciascuno era titolare; g) alla data dell'intervenuta cancellazione della società debitrice dal Registro Imprese, erano soci della stessa: ... (omissis)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 09/12/1993)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1993 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 09/12/1993 a firma di Notaio Antonietta Mugione ai nn. 52186 di repertorio, trascritto il 20/12/1993 a Milano2 ai nn. 93157/62917

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per





incorporazione (dal 07/02/2007 fino al 19/02/2025), con atto stipulato il 07/02/2007 a firma di Notaio Ezilda Mariconda ai nn. 12682 di repertorio, trascritto il 14/02/2007 a Milano2 ai nn. 22430/11581. Si segnala: - ATTO RICOGNITIVO del 27/09/2016 a repertorio n.380/176 del notaio Fadigati Marco trascritto a Milano 2 in data 03/10/2016 ai nn.109330/69070, nel quale si precisa che con il suddetto atto di fusione trascritto a Milano2 in data 14/02/2007 ai nn. 22430/11581 viene trasferito anche l'immobile oggetto della presente perizia.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. n.236 anno 1993 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio residenziale, presentata il 30/12/1991 con il n. 8404 di protocollo, rilasciata il 03/01/1993.

Si segnalano preesistenti edifici in demolizione.

Concessione edilizia N. n.217 anno 1995, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante parziale a c.e. 236/93, presentata il 05/10/1994 con il n. 8718 di protocollo, rilasciata il 22/06/1995

Concessione edilizia N. n.338 anno 1996 , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante parziale a c.e. 217/1995, presentata il 07/08/1996 con il n. 6896 di protocollo, rilasciata il 11/12/1996, agibilità del 18/02/2005.

ATTENZIONE: Certificato di Agibilità rilasciato con la seguente dicitura: "Il tutto fatti salvi i provvedimenti di competenza della Commissione di Vigilanza del Comando Provinciale dei VV.F. di Milano".

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 06/02/2017 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B2 classe II. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 17 Norme tecniche di Attuazione piano delle regole.

Presente vincolo ferroviario. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate, nei casi previsti dalla Normativa vigente, per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis e L.105/2024.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero e/o l'eventuale erogazione di mutuo bancario.

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 migliorative che



peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti. Inoltre, 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 nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli indicati. Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche /impiantistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, distanze, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti o indicati come "Decurtazioni ed adeguamenti del valore" sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria dell'immobile rinvenuta nella pratica edilizia sussistono delle incongruenze rispetto allo stato di fatto, tra cui: misure leggermente difformi in pianta e altezza

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria: €2.000,00

NOTA: la dicitura "regolarizzabile" è da intendersi "presumibilmente regolarizzabile" a fronte delle motivazioni esposte. NOTA: solamente in sede di istruttoria potrà essere eventualmente valutata l'applicazione della L.105/2024, che potrebbe comportare costi minori.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza leggermente difforme, l'intestazione in visura catastale è errata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento planimetria catastale, voltura intestazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento planimetria catastale - Docfa - voltura: €500,00

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

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



BENI IN MONZA VIA COL DI LANA 4

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a MONZA Via Col di Lana 4, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 90/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 10/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano interrato, con altezza interna di mt 2,40 circa. Il box è pertinenza del complesso edilizio denominato "condominio il Glicine", costituito da 4 piani fuori terra e piano interrato, edificato nel 1993.



Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 131 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: VIA COL DI LANA n.4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Da nord in senso orario: box proprietà di terzi, corsello boxes, box proprietà di terzi, scivolo boxes/terrapieno. Salvo errori e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare  
scuola media superiore  
negozi al dettaglio



nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
buono ★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km  
autobus

nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

mediocre ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box non è adatto per vetture di grandi dimensioni.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: condominiale a battente automatizzato  
realizzato in ferro

*rivestimento interno*: realizzato in calcestruzzo a al di sotto della media



nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★





vista o blocchi di cls a vista

*plafoni*: realizzati in lastre prefabbricate e travi in c.a. a vista. Presenti molte aree con infiltrazioni e armature ossidate a vista. Presenti impianti e tubazioni a vista.

*infissi esterni*: serranda realizzati in lamiera  
*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento. Non rilevata piletta di scarico, eventuale adeguamento a carico aggiudicatario.

Degli Impianti:

*elettrico*: con tubazioni a vista, la tensione è di 220V conformità: Da verificare, eventualmente adeguare e certificare. Eventuali costi di adeguamento sono da intendersi ricompresi nel valore di stima e a completo carico dell'aggiudicatario.



scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

★★★★★☆☆☆☆☆



nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

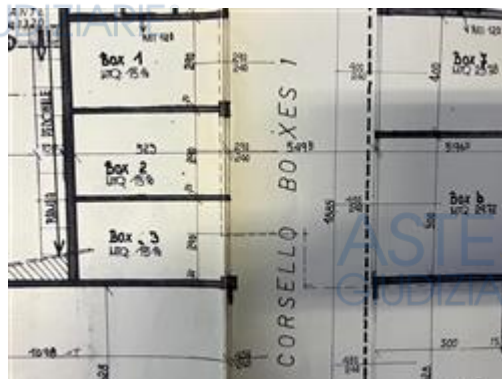


CONSISTENZA:

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
Box a piano interrato	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>





**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/05/2024

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati - OMI

Descrizione: cat. C/6

Indirizzo: nel raggio di 200 metri da via Col di Lana

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Consultazione valori immobiliari dichiarati - OMI

Descrizione: cat. C/6

Indirizzo: nel raggio di 200 metri da via Col di Lana

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010

Descrizione: Box singolo di mq. 15, piano 2° interrato.

Indirizzo: Via Monte Santo, 20 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.200,00 pari a 280,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.668,75 pari a: 311,25 Euro/mq

Distanza: 3,000.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 18/04/2018  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010  
Descrizione: Box singolo di mq.15, piano 2° interrato.  
Indirizzo: Via Monte Santo, 20 Monza, MB  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 4.400,00 pari a 293,33 Euro/mq  
Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 4.668,75 pari a: 311,25 Euro/mq  
Distanza: 3,000.00 m  
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 15/07/2016  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010  
Descrizione: A. Box doppio in parallelo di mq. 76, al Piano Primo Interrato.  
Indirizzo: Via Col di Lana, 4 Monza, MB  
Superfici principali e secondarie: 76  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 41.000,00 pari a 539,47 Euro/mq  
Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 526,32 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 110.500,00 pari a: 1.453,95 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m  
Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 18/04/2018  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010  
Descrizione: Box singolo di mq.17, piano 3° interrato.  
Indirizzo: Via Oslavia, 24 Monza, MB  
Superfici principali e secondarie: 17  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 3.800,00 pari a 223,53 Euro/mq  
Valore Ctu: 20.000,00 pari a: 1.176,47 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 5.062,50 pari a: 297,79 Euro/mq  
Distanza: 250.00 m  
Numero Tentativi: 9



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta





Data contratto/rilevazione: 03/07/2017  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010  
Descrizione: Box singolo di mq. 15, piano 2° interrato.  
Indirizzo: Via Monte Santo, 20 Monza, MB  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 4.700,00 pari a 313,33 Euro/mq  
Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 6.225,00 pari a: 415,00 Euro/mq  
Distanza: 3,000.00 m  
Numero Tentativi: 4



COMPARATIVO 8  
Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 18/04/2018  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2010  
Descrizione: box singolo di mq. 15, piano 2° interrato.  
Indirizzo: Via Monte Santo, 20 Monza, MB  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 4.400,00 pari a 293,33 Euro/mq  
Valore Ctu: 18.000,00 pari a: 1.200,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 4.668,75 pari a: 311,25 Euro/mq  
Distanza: 3,000.00 m  
Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 9  
Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 13/01/2026  
Fonte di informazione: Studio Gottardo  
Descrizione: bo singolo  
Indirizzo: via Oslavia 24  
Superfici principali e secondarie: 17  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 17.500,00 pari a 1.029,41 Euro/mq



COMPARATIVO 10  
Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 13/01/2026  
Fonte di informazione: LFM Lissone case  
Descrizione: Box singolo  
Indirizzo: via Oslavia





Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 87328 Registro Particolare 61156 Data di presentazione 23/06/2023

Descrizione: box

Indirizzo: stesso fabbricato

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 1.114,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - box - zona B1 - 1° semestre 2025

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.850,00

Borsino immobiliare - OMI - box

Valore minimo: 1.213,00

Valore massimo: 1.888,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda.

Il metodo MCA è stato applicato in relazione a immobili presenti nello stesso edificio o in zone paragonabili, facendo riferimento in primo luogo agli atti notarili di compravendita recenti e agli immobili più simili.

I beni sono stati raffrontati in base alle seguenti caratteristiche:

**STATO CONSERVATIVO:** viene riconosciuto un incremento del 5% per ogni classe a salire, relativamente allo stato conservativo;

**POSIZIONE:** viene riconosciuto un incremento del 5% per ogni classe a salire, relativamente alla posizione dell'immobile rispetto ai servizi.

Si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare. Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione molto limitata del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 11
Prezzo	-	16.000,00	17.500,00	16.000,00	39.000,00
Consistenza	16,00	16,00	17,00	16,00	35,00
Data [mesi]	0	29,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.029,41	1.000,00	1.114,29

Stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00	5,00	6,00
Posizione	8,00	7,00	7,00	7,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 11
Data [mesi]	0,21	33,33	36,46	33,33	81,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Stato di manutenzione	5 %	800,00	875,00	800,00	1.950,00
Posizione	10 %	1.600,00	1.750,00	1.600,00	3.900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 11
Prezzo		16.000,00	17.500,00	16.000,00	39.000,00
Data [mesi]		966,67	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		0,00	-1.000,00	0,00	-19.000,00
Stato di manutenzione		-800,00	-875,00	0,00	-1.950,00
Posizione		1.600,00	1.750,00	1.600,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>17.766,67</b>	<b>17.375,00</b>	<b>17.600,00</b>	<b>18.050,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**17.697,92**

Divergenza:

3,74% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.106,12 = **17.697,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.697,92****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.697,92****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori



analogue. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti (ad esempio eternit, sostanze chimiche, idrocarburi, ecc.), né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc.; eventuali vizi e difetti sono pertanto da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta /offerta minima, e comunque a completo carico dell'aggiudicatario. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta e comunque a completo carico dell'aggiudicatario, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, scale, muri esterni/condominiali, opere non a norma, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Monza, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	17.697,92	17.697,92
				<b>17.697,92 €</b>	<b>17.697,92 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.197,92**

#### 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:

€. 15.197,92

data 27/01/2026



il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Radaelli

