



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

487/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Pasquale D'Amico

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Michele Fiorito

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392287244

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 1 di 44



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 487/2024

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

A **box singolo** a MONZA Via Giuseppe Ferrari 6, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato di più ampio fabbricato pluripiano a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 457 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. MI0699657 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57830.1/2007)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: terrapieno per due lati, box-garage altro subalterno, corsello comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.943,37
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava libera. Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano essere in atto contratti di locazione

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 **volontaria** attiva, stipulata il 16/03/2012 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 63103/25780 di repertorio, iscritta il 20/03/2012 a Milano 2 ai nn. 29185/4655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2024 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 8677 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a Milano 2 ai nn. 126536/89647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

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: € 122,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.138,09

Millesimi condominiali: 1,65

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

Nello specifico gli arretrati risultano essere così suddivisi

- 1) debito gestione 2022 € 814, 58 + € 122,41 Totale € 936,99 pagati 0,00 €
- 2) debito gestione 2023 € 936,99 + € 201,10 Totale € 1138,09 pagati 0,00 €
- 3) debito gestione 2024 € 1138,09 + € 98,77 Totale € 1236,86 pagati 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 13/02/2012), con atto stipulato il 13/02/2012 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 63004/25704 di repertorio, trascritto il 07/03/2012 a Milano 2 ai nn. 24188/16264.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia.

Si segnala VERBALE del 06/10/2015 pubblico ufficiale PICONE Giovanni rep 65820 - UU sede Monza (MI) - registrazione n. 23305 registrato in data 08/10/2015 - VERBALE DI ASSEMBLEA SRL Voltura n. 55947.1/2015 - pratica n. MI0666177 in atti dal 13/10/2015 NON TRASCRITTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/02/2012), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di GENTILE Gaetano ai nn. 87436/7443 di repertorio, trascritto il 24/12/2002 a Milano 2 ai nn. 165344/96261.

Il titolo è riferito solamente a quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di procedura, nella loro originaria identificazione catastale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 74/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, presentata il 03/09/2001 con il n. 331/01 di protocollo, rilasciata il 25/03/2023 con il n. 74/2003 di protocollo, agibilità del 31/01/2014 con il n. 5AGI/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità parziale riferita solo ai box ai subb. 87 e 137 escluso il box al sub. 190 attualmente primo di certificato di agibilità.

Le varianti alla C.E. 74/2023 afferenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state: 1) DIA 20/06 del 12/01/2006 pratica ordinata nei registri dei permessi di costruire al n° 39 del 13/02/2006, 2) DIA 787/06 del 15/09/2006 pratica ordinata nei registri dei permessi di costruire al n° 342 del 06/11/2006; Si evidenzia che il titolare della C.E. 74/2003 è stato volturato in S.A.G.I. SRL

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del

06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012), l'immobile ricade in zona B2 classe V. Norme tecniche di attuazione ed indici: aree B2: aree residenziali edificate di completamento; comprendono prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata e sono distinte, in base all'edificio esistente, in cinque classi (I, II, III, IV, V), che si differenziano per differenti indici edificatori; il PGT contiene l'indice fondiario, dando facoltà di incremento applicando l'istituto della perequazione. Parametri edificatori classe V: H: n.6 piani abitabili; n.7 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC DS1: m 5 DS2: m 6 IPF: 20% Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente. . Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree, cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere non conformi e/o non autorizzate dagli esecutori o da altri proprietari. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. **La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.** Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima del valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione

del bene oggetto di vendita. È diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità 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 paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TUE - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a BOX AUTO AL SUB. 87



STATO ASSENTITO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare risulta essere priva del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per presentazione foglio di osservazioni e/o istanza per l'inserimento del numero civico presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio competente: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



(normativa di riferimento: normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica.

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

BENI IN MONZA VIA GIUSEPPE FERRARI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Giuseppe Ferrari 6, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato di più ampio fabbricato pluripiano a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 457 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. MI0699657 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57830.1/2007)
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: terrapieno per due lati, box-garage altro subalterno, corsello comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 19 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
municipio
negozi al dettaglio
centro commerciale
supermercato
centro sportivo
verde attrezzato
università

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



buono



nella media



buono



nella media



al di sopra della media



buono



al di sopra della media



nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 9 di 44

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



aeroporto distante Aeroporto Linate 16 km -
Malpensa 54 km
ferrovia distante Monza Sobborgi 600 metri
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 4
km
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo
Monza San Rocco - 4 km
metropolitana distante MM1 - Sesto 1 Maggio - 8
km
autobus distante Autobus locali 500 metri



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile esente dall'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: manuale realizzati in acciaio

pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di
cemento

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

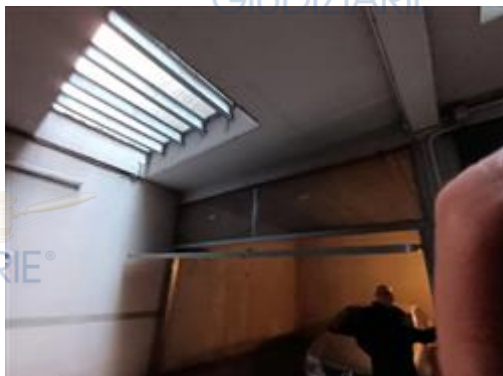


nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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





Immobiliari



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto PS1	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115249733/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Carlo Rota

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117460629/?entryPoint=map>



Descrizione: Box auto all'asta

Indirizzo: via Ferrari

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.940,00 pari a 764,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103020702/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto al PT

Indirizzo: via Galielei 62

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/118283341/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto al PS1

Indirizzo: via Emilio Borsa

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 23.400,00 pari a 1.376,47 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	29.700,00	9.940,00	14.400,00	23.400,00
Consistenza	29,00	36,00	13,00	13,00	17,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,67	764,62	1.230,77	1.529,41
Stato manutentivo e spazio di manovra	5,00	6,00	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 12 di 44

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	764,62	764,62	764,62	764,62
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	1.485,00	497,00	720,00	1.170,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		29.700,00	9.940,00	14.400,00	23.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-5.352,31	12.233,85	12.233,85	9.175,38
Stato manutentivo e spazio di manovra		-1.485,00	-497,00	-1.440,00	-2.340,00
Prezzo corretto		22.862,69	21.676,85	25.193,85	30.235,38

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

24.992,19

Divergenza:

28,31% < %

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

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della



necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;

- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 861,80 = **24.992,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.992,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.992,20**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico a vista dell'immobile.

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.



I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.



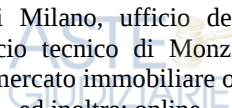
Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 14 di 44





- 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	29,00	0,00	24.992,20	24.992,20
				24.992,20 €	24.992,20 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Dotazione di spazi a servizio, eventuali vizi occulti e spazi di manovra	-15%	-3.748,83
		3.748,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 20.943,37

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:

€. 943,37

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 20.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 487/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a MONZA Via Giuseppe Ferrari 6, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato di più ampio fabbricato pluripiano a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 457 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 175,70 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. MI0699657 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57830.1/2007)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: box-garage altri subalterni, corsello comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.470,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava libera. Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano essere in atto contratti di locazione

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 **volontaria** attiva, stipulata il 16/03/2012 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 63103/25780 di repertorio, iscritta il 20/03/2012 a Milano 2 ai nn. 29185/4655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2024 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 8677 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a Milano 2 ai nn. 126536/89647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

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: €.**100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**1.147,72**

Millesimi condominiali: **1,60**

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

Nello specifico gli arretrati risultano essere così suddivisi

- 1) debito gestione 2022 € 735,48 + € 118,71 Totale € 854,19 pagati 0,00 €
- 2) debito gestione 2023 € 854,19 + € 197,76 Totale € 1051,95 pagati 0,00 €
- 3) debito gestione 2024 € 1051,95 + € 95,77 Totale € 1147,72 pagati 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 13/02/2012), con atto stipulato il 13/02/2012 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 63004/25704 di repertorio, trascritto il 07/03/2012 a Milano 2 ai nn. 24188/16264.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia.

Si segnala VERBALE del 06/10/2015 pubblico ufficiale PICONE Giovanni rep 65820 - UU sede Monza (MI) - registrazione n. 23305 registrato in data 08/10/2015 - VERBALE DI ASSEMBLEA SRL Voltura n. 55947.1/2015 - pratica n. MI0666177 in atti dal 13/10/2015 NON TRASCRITTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/02/2012), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di GENTILE Gaetano ai nn. 87436/7443 di repertorio, trascritto il 24/12/2002 a Milano 2 ai nn. 165344/96261.

Il titolo è riferito solamente a quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di procedura, nella loro originaria identificazione catastale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 74/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, presentata il 03/09/2001 con il n. 331/01 di protocollo, rilasciata il 25/03/2023 con il n. 74/2003 di protocollo, agibilità del 31/01/2014 con il n. 5AGI/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità parziale riferita solo ai box ai subb. 87 e 137 escluso il box al sub. 190 attualmente primo di certificato di agibilità.

Le varianti alla C.E. 74/2023 afferenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state: 1) DIA 20/06 del 12/01/2006 pratica ordinata nei registri dei permessi di costruire al n° 39 del 13/02/2006, 2) DIA 787/06 del 15/09/2006 pratica ordinata nei registri dei permessi di costruire al n° 342 del 06/11/2006; Si evidenzia che il titolare della C.E. 74/2003 è stato volturato in S.A.G.I. SRL

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del

06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012), l'immobile ricade in zona B2 classe V. Norme tecniche di attuazione ed indici: aree B2: aree residenziali edificate di completamento; comprendono prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata e sono distinte, in base all'edificio esistente, in cinque classi (I, II, III, IV, V), che si differenziano per differenti indici edificatori; il PGT contiene l'indice fondiario, dando facoltà di incremento applicando l'istituto della perequazione. Parametri edificatori classe V: H: n.6 piani abitabili; n.7 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC DS1: m 5 DS2: m 6 IPF: 20% Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente. . Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree, cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere non conformi e/o non autorizzate dagli esecutori o da altri proprietari. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. **La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.** Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima del valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. È diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità 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 paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

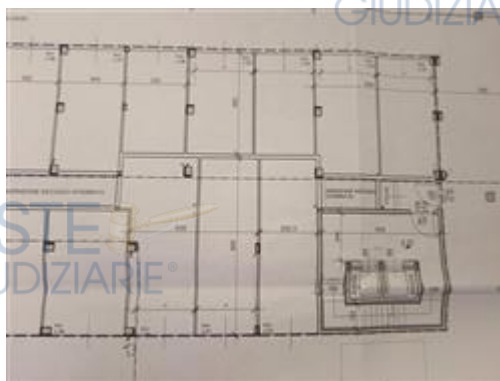
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TUE - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a BOX AUTO AL SUB. 137



STATO ASSENTITO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare risulta essere priva del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per presentazione foglio di osservazioni e/o istanza per l'inserimento del numero civico presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio competente: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica.

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



BENI IN MONZA VIA GIUSEPPE FERRARI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Giuseppe Ferrari 6, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato di più ampio fabbricato pluripiano a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 457 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 175,70 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. MI0699657 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57830.1/2007)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: box-garage altri subalterni, corsello comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 19 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
municipio
negozi al dettaglio
centro commerciale
supermercato
centro sportivo
verde attrezzato
università

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Linate 16 km -
Malpensa 54 km
ferrovia distante Monza Sobborgi 600 metri
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 4
km
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo
Monza San Rocco - 4 km
metropolitana distante MM1 - Sesto 1 Maggio - 8
km
autobus distante Autobus locali 500 metri

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile esente dall'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: manuale realizzati in acciaio
pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cemento
pavimentazione esterna: realizzata in battuto di
cemento

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V

nella media ★★★★★★★★★★

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 23 di 44

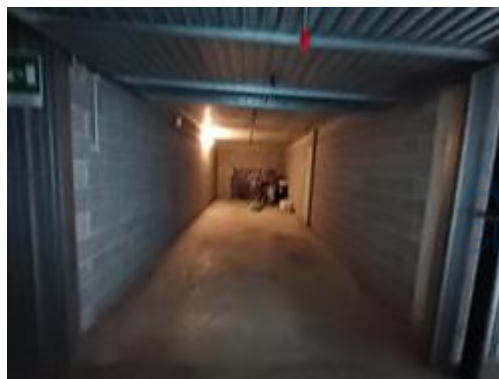
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

conformità: non rilevabile

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 auto PS1	28,00	x	100 %	=	28,00
Totale:	28,00				28,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

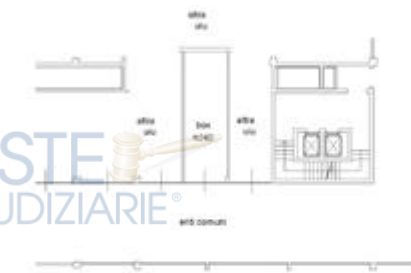
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



primo interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115249733/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: via Carlo Rota

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 29.700,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117460629/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto all'asta

Indirizzo: via Ferrari

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:



Prezzo: 9.940,00 pari a 764,62 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103020702/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto al PT

Indirizzo: via Galielei 62

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/118283341/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto al PS1

Indirizzo: via Emilio Borsa

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 23.400,00 pari a 1.376,47 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	29.700,00	9.940,00	14.400,00	23.400,00
Consistenza	28,00	36,00	13,00	13,00	17,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,67	764,62	1.230,77	1.529,41
Stato manutentivo e spazio di manovra	4,00	6,00	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	764,62	764,62	764,62	764,62
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	1.485,00	497,00	720,00	1.170,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		29.700,00	9.940,00	14.400,00	23.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.116,92	11.469,23	11.469,23	8.410,77
Stato manutentivo e spazio di manovra		-2.970,00	-994,00	-2.160,00	-3.510,00
Prezzo corretto		20.613,08	20.415,23	23.709,23	28.300,77

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

23.259,58

Divergenza:

27,86%

<

%

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

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella



presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 830,70 = 23.259,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.259,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.259,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico a vista dell'immobile.

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

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	28,00	0,00	23.259,60	23.259,60
				23.259,60 €	23.259,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Dotazione di spazi a servizio, eventuali vizi occulti e spazi di manovra - altezza interna	-15%	-3.488,94
		3.488,94 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 19.470,66

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:

€. 470,66

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 19.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 487/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a MONZA Via Giuseppe Ferrari 6, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato di più ampio fabbricato pluripiano a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 457 sub. 190 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. MI0699657 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57830.1/2007)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: box-garage altro subalterno, corsello comune, box-garage altro subalterno, terrapieno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.144,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava libera. Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano essere in atto contratti di locazione

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 **volontaria** attiva, stipulata il 16/03/2012 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 63103/25780 di repertorio, iscritta il 20/03/2012 a Milano 2 ai nn. 29185/4655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000 euro.

Importo capitale: 100.000 euro.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2024 a firma di Uff Giud Tribunale di Monza ai nn. 8677 di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a Milano 2 ai nn. 126536/89647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di perizia

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: €. 70,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 705,52

Millesimi condominiali: 0,93

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

Nello specifico gli arretrati risultano essere così suddivisi

- 1) debito gestione 2022 € 427,63 + € 68,99 Totale € 496,62 pagati 0,00 €
- 2) debito gestione 2023 € 496,62 + € 153,22 Totale € 649,86 pagati 0,00 €
- 3) debito gestione 2024 € 649,86 + € 55,66 Totale € 705,52 pagati 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 13/02/2012), con atto stipulato il 13/02/2012 a firma di PICONE Giovanni ai nn. 63004/25704 di repertorio, trascritto il 07/03/2012 a Milano 2 ai nn. 24188/16264.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto di perizia.

Si segnala VERBALE del 06/10/2015 pubblico ufficiale PICONE Giovanni rep 65820 - UU sede Monza (MI) - registrazione n. 23305 registrato in data 08/10/2015 - VERBALE DI ASSEMBLEA SRL Voltura n. 55947.1/2015 - pratica n. MI0666177 in atti dal 13/10/2015 NON TRASCRITTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/02/2012), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di GENTILE Gaetano ai nn. 87436/7443 di repertorio, trascritto il 24/12/2002 a Milano 2 ai nn. 165344/96261.

Il titolo è riferito solamente a quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di procedura, nella loro originaria identificazione catastale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 74/2003 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, presentata il 03/09/2001 con il n. 331/01 di protocollo, rilasciata il 25/03/2023 con il n. 74/2003 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a BOX AUTO AL SUB. 190.

Le varianti alla C.E. 74/2023 afferenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state: 1) DIA 20/06 del 12/01/2006 pratica ordinata nei registri dei permessi di costruire al n° 39 del 13/02/2006, 2) DIA 787/06 del 15/09/2006 pratica ordinata nei registri dei permessi di costruire al n° 342 del 06/11/2006; Si evidenzia che: a) il titolare della C.E. 74/2003 è stato volturato in S.A.G.I. SRL; b) il box auto al sub 190 risulta privo del certificato di agibilità in quanto lo stesso è stato rilasciato solo parzialmente ai box ai subb. 87 e 137.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.8 del

06/02/2017 "Variante al PGT vigente (avvio di procedimento Del. G.C. n. 403/2012), l'immobile ricade in zona B2 classe V. Norme tecniche di attuazione ed indici: aree B2: aree residenziali edificate di completamento; comprendono prevalentemente aree ed edifici pluripiano della città consolidata e sono distinte, in base all'edificio esistente, in cinque classi (I, II, III, IV, V), che si differenziano per differenti indici edificatori; il PGT contiene l'indice fondiario, dando facoltà di incremento applicando l'istituto della perequazione. Parametri edificatori classe V: H: n.6 piani abitabili; n.7 piani abitabili con PdCC IF: mq/mq 0,85, con possibilità di incremento fino a mq/mq 1, recuperando i diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice ITC DS1: m 5 DS2: m 6 IPF: 20% Per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'eventuale maggiore H esistente. . Il titolo è riferito solamente al bene oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree, cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere non conformi e/o non autorizzate dagli esecutari o da altri proprietari. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala. La stima del valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti. Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. È diligenza di chi

intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità 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 paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in base agli atti edilizi depositati presso i pubblici uffici risulta essere stata assentita come posto auto coperto. Alla data del rilievo il bene al sub. 190 risulta essere un box auto chiuso. Si evidenzia anche che l'unità immobiliare risulta priva del certificato di agibilità in quanto lo stesso è stato rilasciato solo parzialmente ai box ai subb. 87 e 137. (normativa di riferimento: TUE - Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire a sanatoria e/o CILA a sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto alla C.E. 74/2003 e sue successive varianti. Presentazione di Segnalazioni di Certificata di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di PDC in sanatoria e/o CILA in sanatoria per opere realizzate in difformità: €1.500,00
- sanzione amministrativa per opere realizzate in difformità al titolo edilizio e oneri : €1.000,00
- Oneri professionali per la presentazione presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a BOX AUTO AL SUB. 190

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

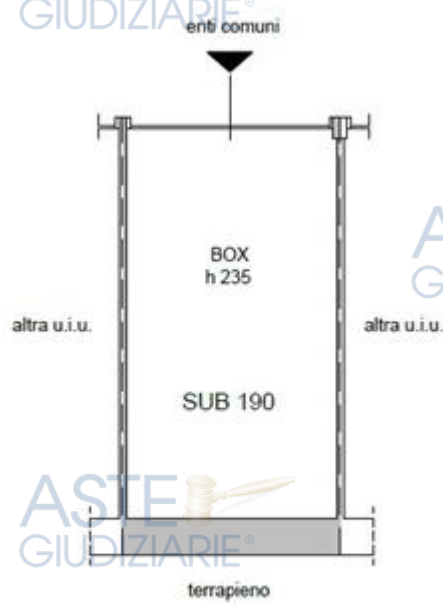
STRALCIO ULTIMA VARIANTE ALLA C.E. 74/2003

PIANTA PIANO INTERRATO
scala 1:100

STATO ASSENTITO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®PIANTA PIANO INTERRATO
scala 1:100

STATO COMPARATIVO

PIANTA PIANO INTERRATO
scala 1:100

STATO RILEVATO ALLA DATA DEL 27.02.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'unità immobiliare risulta essere priva del numero civico

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per presentazione foglio di osservazioni e/o istanza per l'inserimento del numero civico presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio competente: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica.

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

BENI IN MONZA VIA GIUSEPPE FERRARI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONZA Via Giuseppe Ferrari 6, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto sito al piano interrato di più ampio fabbricato pluripiano a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,35 metri. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 457 sub. 190 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE FERRARI n. SC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. MI0699657 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57830.1/2007)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: box-garage altro subalterno, corsello comune, box-garage altro subalterno, terrapieno; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milano 19 km - Bergamo 35 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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®

SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
municipio
negozi al dettaglio
centro commerciale
supermercato
centro sportivo
verde attrezzato
università



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Linate 16 km -
Malpensa 54 km
ferrovia distante Monza Sobborgi 600 metri
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 4
km
autostrada distante Autostrada A/4 Svincolo
Monza San Rocco - 4 km
metropolitana distante MM1 - Sesto 1 Maggio - 8
km
autobus distante Autobus locali 500 metri



tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 38 di 44

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile esente dall'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: manuale realizzati in acciaio

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile



nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



nella media ★★☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto PS1	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00





Superfici accessorie:



Prezzo: 9.940,00 pari a 764,62 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/103020702/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto al PT

Indirizzo: via Galielei 62

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 1.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 14.400,00 pari a 1.107,69 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/118283341/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto al PS1

Indirizzo: via Emilio Borsa

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 26.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 23.400,00 pari a 1.376,47 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	29.700,00	9.940,00	14.400,00	23.400,00
Consistenza	17,00	36,00	13,00	13,00	17,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	916,67	764,62	1.230,77	1.529,41
Stato manutentivo e spazio di manovra	4,00	5,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	764,62	764,62	764,62	764,62
Stato manutentivo e spazio di manovra	5 %	1.485,00	497,00	720,00	1.170,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		29.700,00	9.940,00	14.400,00	23.400,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-14.527,69	3.058,46	3.058,46	0,00
Stato manutentivo e spazio di manovra		-1.485,00	-497,00	-1.440,00	-2.340,00
Prezzo corretto		13.687,31	12.501,46	16.018,46	21.060,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

15.816,81

Divergenza:

40,64%

<

%

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

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella



presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 930,40 = **15.816,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.816,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.816,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo Sintetico a vista dell'immobile.

“Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

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	17,00	0,00	15.816,80	15.816,80
				15.816,80 €	15.816,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Dotazione di spazi a servizio, eventuali vizi occulti e spazi di manovra - altezza interna	-15%	-2.372,52
		2.372,52 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.300,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 9.144,28****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:

€. 144,28

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 9.000,00

data 28/03/2025

il tecnico incaricato
Michele Fiorito

