



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

614/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ernesto Ghelfi

CF:GHLRST51S14F205D

con studio in MONZA (MB) VIA SAN MARTINO, 2

telefono: 0392304177

fax: 0392314195

email: info@studioghelfi.eu

PEC: ernesto.ghelfi@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 614/2024

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

A negozio a RENATE Via Roma 1, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio commerciale a 9 luci di vetrina posto al piano primo sottostrada a parte del complesso condominiale denominato "Condominio Renate Centro" in Comune di Renate (MB) avente accesso dalla Via Ada Negri, avente ampio spazio a **deposito e servizi** al sottostante **piano secondo sottostrada** collegato da scala interna e montacarichi. Il tutto della superficie commerciale complessiva di **mq.450**.

A tale unità immobiliare compete quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni dell'intero complesso condominiale a sensi art.1117 del C.p.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo sottostrada, ha un'altezza interna di mt.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 341 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 422 mq, rendita 3.378,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: S1/S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/8/2018 Pratica MI0340964 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedente VARIAZIONE nel CLASSAMENTO Pratica MI0748827 del 22/12/2014 nonchè originaria DENUNCIA DI COSTITUZIONE del 10/8/98 prot. n.223256/98

Coerenze: A corpo da nord in senso orario e con riferimento alla relativa scheda planimetrica catastale: - dei locali al piano primo sottostrada: dapprima area esterna al mapp..343 indi unità di terzi al mapp.341 sub.3, scala comune condominiale civ.3 al sub.3, cortile interno comune mapp.341 sub.1, scala comune condominiale civ.2 al sub.6 ancora cortile interno comune al sub.1 e per chiudere ancora area esterna al mapp.343. - dei locali al piano secondo sottostrada: dapprima area esterna al mapp..343 indi sottonegozio dell'inità immobiliare sub.48, cantina di terzi sub.7, vano scala condominiale sub.3 cantina di terzi sub.61, 70 e 71, box auto sub.30, 31,32,333 e 34, vano scala condominiale sub.6, box auto di terzi sub.28 e 29 e per chiudere area esterna al mapp.343. Salvo errori e come meglio di fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	450,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 178.685,50



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

€. 178.685,50

Data di conclusione della relazione:

25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/05/2008 a firma di Notaio Carmelo MESSINA ai nn. 8188/5645 di repertorio, iscritta il 24/06/2008 a MILANO 2 ai nn. 81581/20524, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da apertura di credito.

Importo ipoteca: 1.080.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 2 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste ANNOTAZIONE in data 16/8/2012 n.12717 di proroga di durata di finanziamento.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2019 a firma di TRIBUNALE LECCO ai nn. 132 di repertorio, iscritta il 05/07/2019 a MILANO 2 ai nn. 87690/16291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di LECCO in data 09/02/2019 . 132/19 - RG.236/2019.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 180.526,31.

La presente iscrizione interessa anche altri beni immobili in MONZA e VIMERCATE ed è seguita da ANNOTAZIONI nn.16427 del 26/11/2024 e n.18073 del 23/12/2024 per RESTRIZIONE DI BENI.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/05/2020 a firma di TRIBUNALE LECCO ai nn. 781 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a MILANO 2 ai nn. 90299/16755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 173.902,54.



Importo capitale: 133.902,54.

La presente iscrizione interessa anche altri beni immobili in MONZA e VIMERCATE ed è seguita da ANNOTAZIONI nn.16429/157960 del 26/11/2024 e n.18075/175466 del 23/12/2024 per RESTRIZIONE DI BENI.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2024 a firma di TRIBUNALE MONZA ai nn. 10877 di repertorio, trascritta il 13/12/2024 a MILANO 2 ai nn. 168983/19336, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo (verbale di pignoramento) .

Il Pignoramento viene trascritto per €737.124,44 oltre interessi e spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

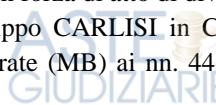
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 17/06/1995), con atto stipulato il 17/06/1995 a firma di Notaio Filippo CARLISI in Casatenovo (MB) ai nn. 98277/8437 di repertorio, registrato il 05/07/1995 a Merate (MB) ai nn. 446 Serie 1/V, trascritto il 10/07/1995 a Milano 2 ai nn. 61254/37701



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

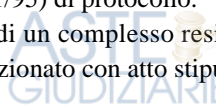
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 6/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di Urbanizzazione Primaria P.L. n.4 di Via Roma, presentata il 22/03/1995 con il n. 2055 di protocollo, rilasciata il 06/04/1998 con il n. 06/98 (Pratica Edilizia 11/95) di protocollo.

Si fa presente che l'unità immobiliare in esame è parte di un complesso residenziale con negozi ed uffici, edificato in forza di Piano di Lottizzazione convenzionato con atto stipulato dal Notaio Filippo CARLISI in data 18/4/1995 n.97169-97179/8367.

Concessione Edilizia N. 23/95 (Pratica Edilizia n.45/94), presentata il 05/12/1994 con il n. 7620 di





protocollo, rilasciata il 27/07/1995 con il n. 23/95 di protocollo, agibilità del 26/11/1998.

La fine lavori è stata dichiarata in data 24/7/1998; Il certificato di regolare esecuzione delle opere è stato rilasciato in data 10.11.1998; La dichiarazione di conformità dell'opera e l'agibilità/abitabilità dei luoghi è stata dichiarata dal direttore dei lavori in data 10/11/1998.

Concessione Edilizia di **VARIANTE** all PE 45/94 N. **23/95 VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti sostanziali all PE 45/94, presentata il 09/07/1997 con il n. 4166 di protocollo, rilasciata il 07/04/1998

Comunicazione per esecuzione opere edilizie N. **44/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica articolazione interna degli spazi al piano secondo seminterrato (quota -8,20), presentata il 22/07/1998 con il n. 44/98 di protocollo, agibilità del 26/11/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera approvato con delibera di CC n.20 del 29/07/2013, l'immobile ricade in zona C2 - Residenziale di Espansione.

SI INFORMA CHE CON AVVISO COMUNALE DEL 26/3/2025 E' STATO DATO AVVIO DEL PROCEDIMENTO RELATIVO ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DEGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) AI SENSI DELLA L.R. 11 MARZO 2005 N. 12 CON CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) E ALLA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE - art. 13 – comma 2 della L.R. 12/2005

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne di articolazione degli spazi (normativa di riferimento: DPR 380/01 - Testo Unico Edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione difformità interne: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

I costi per la regolarizzazione delle difformità eventualmente non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione applicata per vendita forzata, così come prevista per le vendite giudiziarie. In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto "appropriato al contesto" a cura dell'acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione. L'aggiudicatario dovrà quindi, prima dell'asta, verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità. L'eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV). A riguardo dell'agibilità si informa che questa è stata regolarmente richiesta in data 26/11/1998 a sensi dell'art.4 del DPR 22/4/1994 n.425, corredata della richiesta documentazione integrativa in data 5/2/99 e da ritenersi acquisita a per silenzio assenso non avendo reperito nella pratica comunale alcun documento ostativo al rilascio. I locali in questione sono stati poi infatti occupati per uso



commerciale dalla LD MARKET. Si osserva tuttavia che oggi i locali sono dismessi (vedasi foto in allegato) ed abbandonati in stato d'uso precario privi dei requisiti di agibilità (in particolare a riguardo degli impianti e della salubrità dei locali al piano secondo interrato preclusa da continue infiltrazioni d'acqua dall'esterno) che dovrà essere nuovamente richiesta in occasione della denuncia di inizio di nuova attività.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Decreto Legge 23 marzo 1998, n. 138)

L'immobile risulta **conforme**.

Si osserva che la planimetria (scheda) depositata negli archivi catastali è rappresentata in modo speculare ed andrebbe riprodotta in modo corretto con semplice segnalazione da effettuarsi presso l'ufficio competente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RENATE VIA ROMA 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a RENATE Via Roma 1, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio commerciale a 9 luci di vetrina posto al piano primo sottostrada a parte del complesso condominiale denominato "Condominio Renate Centro" in Comune di Renate (MB) avente accesso dalla Via Ada Negri, avente ampio spazio a **deposito e servizi** al sottostante **piano secondo sottostrada** collegato da scala interna e montacarichi. Il tutto della superficie commerciale complessiva di **mq.450**.

A tale unità immobiliare compete quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni dell'intero complesso condominiale a sensi art.1117 del C.p.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo sottostrada, ha un'altezza interna di mt.3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 341 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 422 mq, rendita 3.378,14 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: S1/S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/8/2018 Pratica MI0340964 per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO e precedente VARIAZIONE nel CLASSAMENTO Pratica MI0748827 del 22/12/2014 nonchè originaria DENUNCIA DI COSTITUZIONE del 10/8/98 prot. n.223256/98

Coerenze: A corpo da nord in senso orario e con riferimento alla relativa scheda planimetrica catastale: - dei locali al piano primo sottostrada: dapprima area esterna al mapp..343 indi unità di terzi al mapp.341 sub.3, scala comune condominiale civ.3 al sub.3, cortile interno comune mapp.341 sub.1, scala comune condominiale civ.2 al sub.6 ancora cortile interno comune al sub.1 e per chiudere ancora area esterna al mapp.343. - dei locali al piano secondo sottostrada: dapprima area esterna al mapp..343 indi sottonegozio dell'inità immobiliare sub.48, cantina di terzi sub.7, vano scala condominiale sub.3 cantina di terzi sub.61, 70 e 71, box auto sub.30,



31,32,333 e 34, vano scala condominiale sub.6, box auto di terzi sub.28 e 29 e per chiudere area esterna al mapp.343. Salvo errori e come meglio di fatto.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziο commerciale a 9 luci di vetrina posto al piano primo sottostrada con sottostante ampio spazio a deposito e servizi al piano secondo sottostrada collegato da scala interna e montacarichi.

Il tutto a parte del complesso condomniale denominato "Condominio Renate Centro" costituito da negozi, uffici ed abitazioni con all'interno una corte che forma una piazzetta con porticati dove sono ubicati la maggior parte dei negozi.

L'unità immobiliare in questione ha accesso pedonale da Via Roma e carraio da Via Ada Negri e misura una superficie commerciale complessiva di mq.450 (vedasi dettaglio al paragrafo "Consistenza").

A tale unità immobiliare compete quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni dell'intero complesso condomniale a sensi art.1117 del C.p.c.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

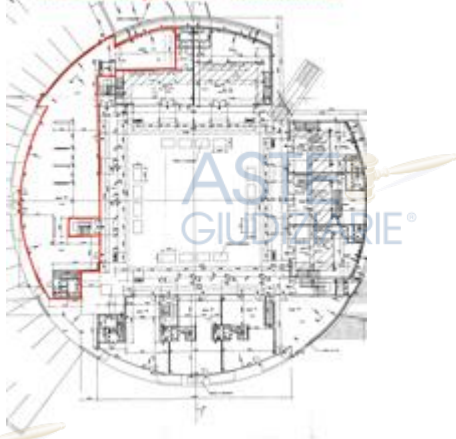
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio piano 1° sottostrada	360,00	x	100 %	=	360,00
Deposito/Magazzino 2° sottostrada	180,00	x	50 %	=	90,00
Totale:	540,00				450,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

NEGOZIO piano 1° sottostrada



ASTE
GIUDIZIARIE®

Magazzino/servizi
piano 2° sottostrada



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Fonte di informazione: Tribunale Monza espropriazioni immobiliari RGE 176/2019

Descrizione: negozio con box auto

Indirizzo: Piazzetta Elsa Morante, 5

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie: 34

Prezzo: 41.000,00 pari a 356,52 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Valore Ctu: 73.385,00 pari a: 638,13 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 33.770,00 pari a: 293,65 Euro/mq
Distanza: 20.00 m
Numero Tentativi: 2



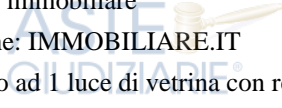
COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/09/2025
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Negozio a 3 luci di vetrina con sottostante intercomunicante locale magazzino
Indirizzo: Piazzetta Elsa Morante, 13
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie: 27
Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 804,60 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 63.000,00 pari a 724,14 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Negozio ad 1 luce di vetrina con retrostante servizio igienico con accesso disabili
Indirizzo: Via Umberto Primo civ.4
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 934,43 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/04/2022
Fonte di informazione: Servizio Pubblicità Immobiliare Agenzia Entrate (Milano 2)
Descrizione: Negozio al piano 1° sottostrada con sottonegozio ad uso deposito e box autorimessa
Indirizzo: Via Roma, 2
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie: 23
Prezzo: 25.050,00 pari a 269,35 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - 2° Semestre (08/09/2025)
Valore minimo: 850,00
Valore massimo: 1.400,00
Note: Indicazione per stato coservativo NORMALE
BORSINO IMMOBILIARE.it (08/09/2025)
Domanda: quasi assente
Offerta: ristretta





Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8 mesi

Valore minimo: 956,00

Valore massimo: 1.195,00

Note: Indicazione da intendersi per stato di manutenzione dell'immobile NORMALE



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In alternativa al metodo di stima applicato (MCA), che si ritiene comunque il più idoneo al caso in esame, si può adottare anche il criterio valutativo cosiddetto "di trasformazione" basato sugli ipotetici costi di ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile per portarlo allo stato d'uso necessario affinché possa essere utilizzabile secondo le norme vigenti di Legge.

Poichè il valore unitario in questa ultima ipotesi (ovvero per immobile in stato d'uso conservativo buono e con impianti a norma per agibilità dei luoghi) si aggira secondo quotazioni di zona in €/mq.1.000 e ritenuto che per raggiungere questo standard siano necessari costi unitari attorno ad €/mq.600, se ne deduce che al bene, nello stato attuale in cui si trova, possa essere attribuito al massimo un valore di mercato pari ad €.400/mq. e quindi complessivamente di: mq.450 x €/mq.400 = €.180.000.

Ovviamente questa valutazione deve considerarsi approssimativa in quanto dipende sostanzialmente dal costo necessario per la sua ristrutturazione ed adeguamento che potrà essere preciso solo con alla mano un preventivo metrico-estimativo delle singole opere (edilizie ed impiantistiche) da effettuarsi, comprensive degli oneri professionali di progettazione, direzione lavori e collaudi vari.

Più attendibile risulta quindi il valore di mercato ricercato con Metodo Comparativo come di seguito dettagliato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	63.000,00	57.000,00	41.000,00
Consistenza	450,00	87,00	61,00	115,00
Data [mesi]	0	1,00	0,00	23,00
Prezzo unitario	-	804,60	934,43	356,52

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	157,50	142,50	102,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	356,52	356,52	356,52

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		63.000,00	57.000,00	41.000,00
Data [mesi]		157,50	0,00	2.357,50
Prezzo unitario		129.417,39	138.686,96	119.434,78
Prezzo corretto		192.574,89	195.686,96	162.792,28

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

183.684,71



Divergenza: 16,81% < %

Si osserva che l'immobile in questione riversa in uno stato d'uso e conservazione assai scadente in ragione della dismissione della precedente attività commerciale in esso svolta. E' completamente da ristrutturare nel suo interno in particolar modo il piano 2° sottoterra in ragione delle infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno in occasione di forti precipitazioni atmosferiche. E' da rifare ex novo l'impianto elettrico, di forza motrice e di illuminazione, l'impianto di riscaldamento e climatizzazione, l'impianto antifurto ed antincendio. Si ritiene che per suddetto adeguamento sia necessario un costo unitario di almeno €/mq.500.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 408,19 = **183.685,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.685,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.685,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA) che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto. Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata. Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e Borsinoimmobiliare.it).

Si precisa che il valore in questa sede indicato, come espressamente richiesto dalla Sezione Esecuzioni immobiliari del presente Tribunale è il "più probabile corrente VALORE DI MERCATO" che in base agli Standard Internazionali di Valutazione deve intendersi quale più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo.

Si precisa che tale valore si differenzia, per sostanza e natura, dal valore di vendita giudiziaria (FJV) che nella fattispecie comporta una vendita obbligatoria in tempi ristretti.

Il "valore di vendita giudiziaria" (o di realizzo dalla vendita obbligatoria) è ovviamente sempre inferiore al valore di mercato proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita. La conseguente riduzione verrà applicata dal Delegato alla Vendita di concerto con il Giudice dell'esecuzione in sede di asta giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Renate, agenzie: Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., O.S.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	450,00	0,00	183.685,50	183.685,50
				183.685,50 €	183.685,50 €



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

€. 5.000,00

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

€. 178.685,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 178.685,50



data 25/09/2025

il tecnico incaricato
Ernesto Ghelfi

