



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 670/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dr. Francesco D'Ambrosio

CUSTODE:  
Dott. Paolo Longoni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Andrea Mannino**

CF: MNNDR71L27F205W  
con studio in MILANO (MI) VIA LAZZARO PALAZZI, 3  
telefono: 00390229400304  
fax: 0229520297  
email: [andrea@studioassociatomannino.it](mailto:andrea@studioassociatomannino.it)  
PEC: [andrea.mannino@geopec.it](mailto:andrea.mannino@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 670/2022

## LOTTO 1

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

**A** box doppio a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box doppio posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 773 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>34,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 20.400,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 17.340,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>13/09/2023</b>          |

### 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 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68681/14248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.228 e 232 e catasto fabbricati fg.25 mapp 228.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 23/01/2018 nn. 8806/1907 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.743, risulta una quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di € 10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 747 risulta quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di €10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota ipoteca di € 20.000,00 e relativamente all'immobile all'immobile f.25 m.243 s.789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota poteca di € 20.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9192/1876 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9164/1848 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68680/14247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.227 e 233 e catasto fabbricati fg.25 mapp 227.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 14/06/2016 nn. 67363/12508 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.789

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3868 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12713/8372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.720-743-747-760-773-789

pignoramento, stipulata il 14/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3867 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12712/8371, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.710-718-791

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:

**€ 280,00**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00         |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 702,00       |
| Millesimi condominiali:   | 5,88 / 3050,242 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22868/14985.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.112-113 e 59

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22869/14986.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.29 e 58

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di scrittura privata autenticata (dal 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di notaio Giovanni Picone ai nn. 55956/19891 di repertorio, trascritto il 22/05/2007 a Milano 2 ai nn. 76199/40258.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.228 e 229 e catasto fabbricati f. 25 mapp. li 227-228-229.

acquista da [REDACTED] alla quale gli immobili sono pervenuti da [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Erba del 21/11/1991 rep. 23076, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 17/12/1991 ai nn.97249/70675

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23982/2007 (+var. 25649/2010)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 palazzine e 7 villette ad uso residenziale, presentata il 01/06/2007 con il n. 23982 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. 9358 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili residenziali siti in Lissone, Via Antonio Pacinotti 61

Permesso di costruire a sanatoria N. **30222/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di palazzine residenziali - variante in sanatoria a DIA 45074/2011, rilasciata il 06/08/2014 con il n. 62/2015 di protocollo, agibilità del 15/07/2015 con il n. 30949 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine residenziali in Via Pacinotti 61 a Lissone

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Box è conforme allo stato presentato presso il Comune di Lissone e al NCEU di detto Comune

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA ANTONIO PACINOTTI 61

### BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box doppio posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 773 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio con unica serranda basculante posto al piano interrato di un complesso immobiliare formato da più edifici con altezze diverse.

L'accesso e l'uscita dal corsello box avviene mediante due rampe distinte con accesso e uscita dal parcheggio laterale al complesso immobiliare.



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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box doppio     | 34,00        | x | 100 %  | = | 34,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>34,00</b> |   |        |   | <b>34,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/04/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 25, al piano interrato., 22

Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 19, piano interrato., 23

Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

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

Valore Ctu: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

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

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 3

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (31/08/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale su calcolo superficie lorda

Camera di commercio Milano MonzaBrianza Lodi (31/08/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale per box singolo circa 18 mq da 10000 a 16000 ( 550 - 900 al mq)

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene.

A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq lordo pari a € 600,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 34,00 | x | 600,00 | = | <b>20.400,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 20.400,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 20.400,00</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata col metodo comparativo, utilizzando i prezzi medi di vendita per immobili aventi caratteristiche similari a quello in relazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lissone, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: varie sul territorio di Lissone - immobiliare.it - , osservatori del mercato immobiliare Agenzie delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

#### 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 doppio  | 34,00       | 0,00            | 20.400,00          | 20.400,00          |
|    |             |             |                 | <b>20.400,00 €</b> | <b>20.400,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 3.060,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.340,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 670/2022

## LOTTO 2

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

**A** **box doppio** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box doppio posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 789 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>34,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 20.400,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 17.340,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>13/09/2023</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato senza titolo

### 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 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68681/14248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.228 e 232 e catasto fabbricati fg.25 mapp 228.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 23/01/2018 nn. 8806/1907 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.743, risulta una quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di € 10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 747 risulta quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di €10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota ipoteca di € 20.000,00 e relativamente all'immobile all'immobile f.25 m.243 s.789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota poteca di € 20.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9192/1876 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9164/1848 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68680/14247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.227 e 233 e catasto fabbricati fg.25 mapp 227.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 14/06/2016 nn. 67363/12508 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.789

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3868 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12713/8372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.720-743-747-760-773-789

pignoramento, stipulata il 14/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3867 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12712/8371, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.710-718-791

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:                      | €. 300,00       |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00         |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 1.352,00     |
| Millesimi condominiali:   | 6,42 / 3050,242 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22868/14985.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.112-113 e 59

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22869/14986.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.29 e 58

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di scrittura privata autenticata (dal 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di notaio Giovanni Picone ai nn. 55956/19891 di repertorio, trascritto il 22/05/2007 a Milano 2 ai nn. 76199/40258.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.228 e 229 e catasto fabbricati fg.25, mapp.li 227-228-229.

acquista da [REDACTED] alla quale gli immobili sono pervenuti da [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Erba del 21/11/1991 rep. 23076, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 17/12/1991 ai nn.97249/70675

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23982/2007 (+var. 25649/2010)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 palazzine e 7 villette ad uso residenziale, presentata il 01/06/2007 con il n. 23982 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. 9358 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili residenziali siti in Lissone, Via Antonio Pacinotti 61

Permesso di costruire a sanatoria N. **30222/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di palazzine residenziali - variante in sanatoria a DIA 45074/2011, rilasciata il 06/08/2014 con il n. 62/2015 di protocollo, agibilità del 15/07/2015 con il n. 30949 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine residenziali in Via Pacinotti 61 a Lissone

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Box è conforme allo stato presentato presso il Comune di Lissone e al NCEU di detto Comune

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LISSONE VIA ANTONIO PACINOTTI 61

### BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box doppio posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 789 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 30 mq, rendita 114,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



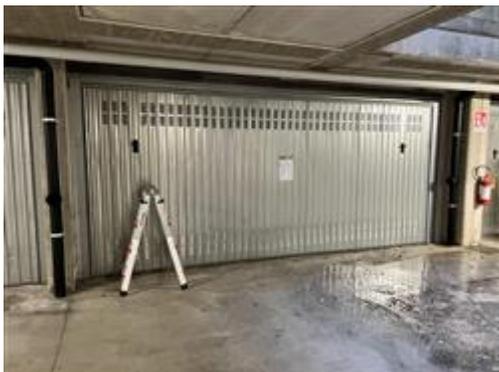
panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box doppio con unica serranda basculante meccanizzata posto al piano interrato di un complesso immobiliare formato da più edifici con altezze diverse.

L'accesso e l'uscita dal corsello box avviene mediante due rampe distinte con accesso e uscita dal parcheggio laterale al complesso immobiliare.

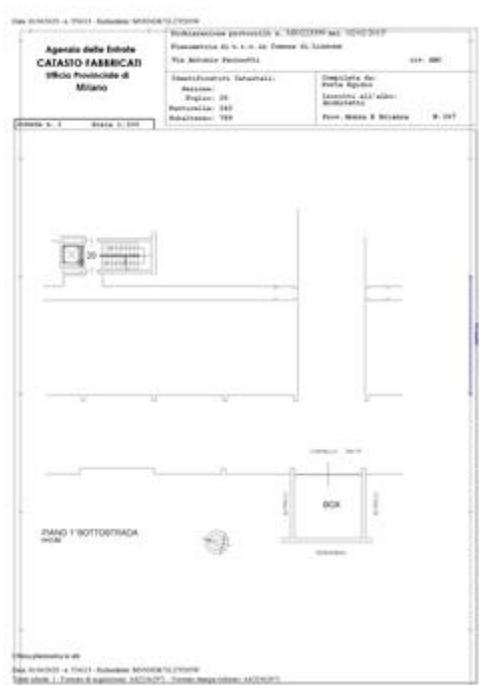


CONSISTENZA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box doppio     | 34,00        | x | 100 %  | = | 34,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>34,00</b> |   |        |   | <b>34,00</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/04/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 25, al piano interrato., 22

Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2019

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015

Descrizione: Box singolo di mq. 19, piano interrato., 23

Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 172.00 m  
 Numero Tentativi: 3

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (31/08/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale su calcolo superficie lorda

Camera di commercio Milano MonzaBrianza Lodi (31/08/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale per box singolo circa 18 mq da 10000 a 16000 ( 550 - 900 al mq)

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene.

A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq lordo pari a € 600,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 34,00 | x | 600,00 | = | <b>20.400,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 20.400,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 20.400,00</b> |
|---|--------------------|

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è stata effettuata col metodo comparativo, utilizzando i prezzi medi di vendita per immobili aventi caratteristiche similari a quello in relazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lissone, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: varie sul territorio di Lissone - immobiliare.it - , osservatori del mercato immobiliare Agenzie delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

## 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 doppio  | 34,00       | 0,00            | 20.400,00          | 20.400,00          |
|    |             |             |                 | <b>20.400,00 €</b> | <b>20.400,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 3.060,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.340,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 670/2022

## LOTTO 3

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

**A** **box singolo** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 743 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 15 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>17,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 10.200,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 8.670,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>13/09/2023</b>          |

### 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 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68681/14248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.228 e 232 e catasto fabbricati fg.25 mapp 228.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 23/01/2018 nn. 8806/1907 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.743, risulta una quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di € 10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 747 risulta quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di €10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota ipoteca di € 20.000,00 e relativamente all'immobile all'immobile f.25 m.243 s.789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota poteca di € 20.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9192/1876 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9164/1848 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68680/14247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.227 e 233 e catasto fabbricati fg.25 mapp 227.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 14/06/2016 nn. 67363/12508 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.789

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3868 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12713/8372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.720-743-747-760-773-789

pignoramento, stipulata il 14/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3867 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12712/8371, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.710-718-791

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:

**€ 180,00**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00         |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 588,00       |
| Millesimi condominiali:   | 2,89 / 3050,242 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22868/14985.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.112-113 e 59

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22869/14986.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.29 e 58

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di scrittura privata autenticata (dal 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di notaio Giovanni Picone ai nn. 55956/19891 di repertorio, trascritto il 22/05/2007 a Milano 2 ai nn. 76199/40258.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.228 e 229 e catasto fabbricati fg.25, mapp.li 227-228-229.

██████████ acquista da ██████████ alla quale gli immobili sono pervenuti da ██████████ ██████████ in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Erba del 21/11/1991 rep. 23076, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 17/12/1991 ai nn.97249/70675

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23982/2007 (+var. 25649/2010)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 palazzine e 7 villette ad uso residenziale, presentata il 01/06/2007 con il n. 23982 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. 9358 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili residenziali siti in Lissone, Via Antonio Pacinotti 61

Permesso di costruire a sanatoria N. **30222/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di palazzine residenziali - variante in sanatoria a DIA 45074/2011, rilasciata il 06/08/2014 con il n. 62/2015 di protocollo, agibilità del 15/07/2015 con il n. 30949 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine residenziali in Via Pacinotti 61 a Lissone

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Box è conforme allo stato presentato presso il Comune di Lissone e al NCEU di detto Comune

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LISSONE VIA ANTONIO PACINOTTI 61

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 743 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 15 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box sigolo con serranda basculante posto al piano interrato di un complesso immobiliare formato da più edifici con altezze diverse.

L'accesso e l'uscita dal corsello box avviene mediante due rampe distinte con accesso e uscita dal parcheggio laterale al complesso immobiliare.



Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 03/04/2019  
 Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015  
 Descrizione: Box singolo di mq. 25, al piano interrato., 22  
 Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 172.00 m  
 Numero Tentativi: 2

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 04/10/2019  
 Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015  
 Descrizione: Box singolo di mq. 19, piano interrato., 23  
 Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 172.00 m  
 Numero Tentativi: 3

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (31/08/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale su calcolo superficie lorda

Camera di commercio Milano MonzaBrianza Lodi (31/08/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale per box singolo circa 18 mq da 10000 a 16000 ( 550 - 900 al mq)

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene.

A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq lordo pari a € 600,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 600,00 = **10.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 10.200,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 10.200,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è stata effettuata col metodo comparativo, utilizzando i prezzi medi di vendita per immobili aventi caratteristiche similari a quello in relazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lissone, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: varie sul territorio di Lissone - immobiliare.it - , osservatori del mercato immobiliare Agenzie delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

## 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            | 10.200,00          | 10.200,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.200,00 €</b> | <b>10.200,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 1.530,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.670,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 670/2022

## LOTTO 4

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

**A** **box singolo** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 747 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 15 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>17,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 10.200,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 8.670,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>13/09/2023</b>          |

### 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 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68681/14248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.228 e 232 e catasto fabbricati fg.25 mapp 228.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 23/01/2018 nn. 8806/1907 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.743, risulta una quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di € 10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 747 risulta quota capitale di € 5.000,00 e quota ipoteca di €10.000,00, relativamente all'immobile f.25 m.243 s. 789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota ipoteca di € 20.000,00 e relativamente all'immobile all'immobile f.25 m.243 s.789 risulta una quota capitale di € 10.000,00 e quota poteca di € 20.000,00. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9192/1876 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773. A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 26/01/2017 nn.9164/1848 relativo agli immobili f.25 m.243 subb.743-747 e 773.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2009 a firma di notaio Picone Giovanni ai nn. 59250/22607 di repertorio, iscritta il 09/06/2009 a Milano 2 ai nn. 68680/14247, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.000.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, identificati al catasto terreni foglio 25, mapp.227 e 233 e catasto fabbricati fg.25 mapp 227.

A margine dell'ipoteca risulta annotamento di frazionamento del 14/06/2016 nn. 67363/12508 dal quale, relativamente all'immobile f.25 m.243 s.789

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3868 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12713/8372, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.720-743-747-760-773-789

pignoramento, stipulata il 14/12/2022 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3867 di repertorio, trascritta il 01/02/2023 a Milano 2 ai nn. 12712/8371, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Lissone, Via Antonio Pacinotti, catastalmente identificati al foglio 25, mapp.243, subb.710-718-791

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:

**€ 140,00**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00         |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 630,00       |
| Millesimi condominiali:   | 2,89 / 3050,242 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22868/14985.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.112-113 e 59

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/1996), con atto stipulato il 23/02/1996 a firma di notaio Giovanni Erba ai nn. 32991/3861 di repertorio, trascritto il 18/03/1996 a Milano 2 ai nn. 22869/14986.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.29 e 58

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di scrittura privata autenticata (dal 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di notaio Giovanni Picone ai nn. 55956/19891 di repertorio, trascritto il 22/05/2007 a Milano 2 ai nn. 76199/40258.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto terreni al fg.25 mapp.228 e 229 e catasto fabbricati fg.25, mapp.li 227-228-229.

██████████ acquista da ██████████ alla quale gli immobili sono pervenuti da ██████████ ██████████ in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Erba del 21/11/1991 rep. 23076, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 17/12/1991 ai nn.97249/70675

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **23982/2007 (+var. 25649/2010)** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di 5 palazzine e 7 villette ad uso residenziale, presentata il 01/06/2007 con il n. 23982 di protocollo, agibilità del 23/02/2016 con il n. 9358 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili residenziali siti in Lissone, Via Antonio Pacinotti 61

Permesso di costruire a sanatoria N. **30222/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di palazzine residenziali - variante in sanatoria a DIA 45074/2011, rilasciata il 06/08/2014 con il n. 62/2015 di protocollo, agibilità del 15/07/2015 con il n. 30949 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine residenziali in Via Pacinotti 61 a Lissone

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Box è conforme allo stato presentato presso il Comune di Lissone e al NCEU di detto Comune

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN LISSONE VIA ANTONIO PACINOTTI 61

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a LISSONE Via Antonio Pacinotti 61, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo posto al piano -1 di un complesso immobiliare formato da più edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 243 sub. 747 (catasto fabbricati), superficie 30, classe 06, consistenza 15 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO PACINOTTI N. SNC LISSONE, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box sigolo con serranda basculante posto al piano interrato di un complesso immobiliare formato da più edifici con altezze diverse.

L'accesso e l'uscita dal corsello box avviene mediante due rampe distinte con accesso e uscita dal parcheggio laterale al complesso immobiliare.

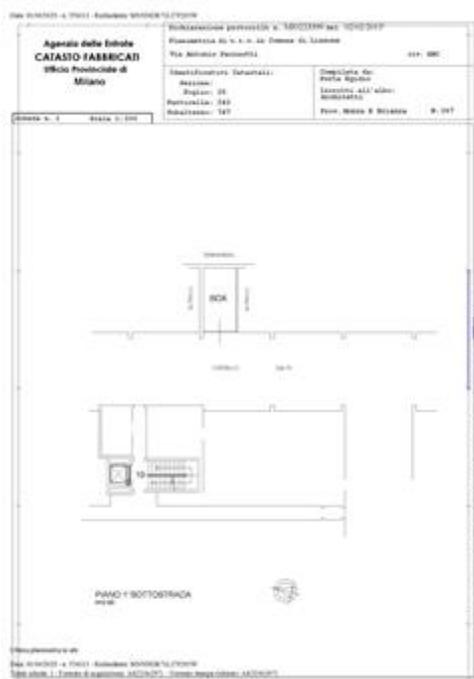


CONSISTENZA:

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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box doppio     | 17,00        | x | 100 %  | = | 17,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>17,00</b> |   |        |   | <b>17,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 03/04/2019  
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015  
Descrizione: Box singolo di mq. 25, al piano interrato., 22  
Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 13.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 172.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 04/10/2019  
Fonte di informazione: FALLIMENTO, 213/2015  
Descrizione: Box singolo di mq. 19, piano interrato., 23  
Indirizzo: Via E. Fermi, 31 Lesmo, MB  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 172.00 m  
Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari (31/08/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale su calcolo superficie lorda

Camera di commercio Milano MonzaBrianza Lodi (31/08/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: valori riferiti al 2 semestre 2022 per microzona 2 stato manutentivo normale per box singolo circa 18 mq da 10000 a 16000 ( 550 - 900 al mq)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Visionato l'immobile si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di mercato per vendite di beni immobili il più possibile simili per tipologia edilizia, consistenza e servizi, siti nella stessa zona di riferimento, e con i prezzi medi esposti dalle banche dati del mercato immobiliare prese come riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire sia positivamente sia negativamente sul valore del bene.

A seguito di quanto precedentemente riportato, si ritiene equo attribuire un valore al mq lordo pari a € 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 600,00 = **10.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 10.200,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 10.200,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è stata effettuata col metodo comparativo, utilizzando i prezzi medi di vendita per immobili aventi caratteristiche similari a quello in relazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lissone, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lissone, agenzie: varie sul territorio di Lissone - immobiliare.it - , osservatori del mercato immobiliare Agenzie delle Entrate, ed inoltre: informazioni in loco

## 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            | 10.200,00          | 10.200,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.200,00 €</b> | <b>10.200,00 €</b> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 10.200,00</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Riduzione del valore del <b>15%</b> 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: | <b>€. 1.530,00</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 8.670,00</b> |

data 13/09/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Andrea Mannino