



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
VALUE ITALY SGR S.P.A.

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

GIUDICE:  
GIULIA CALIARI

CUSTODE:  
Angelo Camnasio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Marco Gandini**

CF: GNDMRC75L07F704B  
con studio in MONZA (MB) via Mosè Bianchi 17  
telefono: 039367303  
email: marco@architettogandini.it  
PEC: marco.gandini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2024

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **25,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 628,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà al mapp. 380, cortile mapp. 391, mapp. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** **deposito commerciale** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **6,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, cortile al mapp. 391, mapp. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C** **negozio** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **100,05** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq, rendita 2.928,31 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, passo carraio, via Enrico Toti

il mappale 382 sub. 501 risulta graffato col mapp. 390 sub. 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**D** **deposito commerciale** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, terrapieno, via Enrico Toti  
il mapp 382 sub. 503 risulta graffato col mapp. 390 sub. 503

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>184,50 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>€. 276.735,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 276.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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 09/05/2008 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 99632/20053 di repertorio, iscritta il 14/05/2008 a Milano 2 ai nn. 15533, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1042 di repertorio, iscritta il 15/07/2020 a Milano 2 ai nn. 13902, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 118.311,00.

Importo capitale: 112.500,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/08/2020 a firma di Giudice di Pace di Monza ai nn. 2302 di repertorio, iscritta il 23/09/2020 a Milano 2 ai nn. 18596, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 4.672,95

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/12/2021 a firma di tribunale di Salerno ai nn. 2950 di repertorio, iscritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 14298, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 8.289,04

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

pignoramento, stipulata il 22/01/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 301 di repertorio, trascritta il 20/03/2024 a Milano 2 ai nn. 25601, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 09/04/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3500 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Milano 2 ai nn. 38393, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

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 conferimento in società (dal 23/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89219/13719 di repertorio, trascritto il 19/10/2022 a Milano 2 ai nn. 99382.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp 382 sub. 501 e mapp. 390 sub 501 graffati; mapp. 382 sub. 503 e mapp. 390 sub. 503 graffati

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 09/05/2008), con atto stipulato il 09/05/2008 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 99631/20052 di repertorio, trascritto il 14/05/2008 a Milano 2 ai nn. 34527.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12, mapp. 381 sub.ni 501-503

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 09/10/1978 ai nn. 36247 di repertorio, trascritto il 25/10/1978 a Milano 2 ai nn. 40437.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp. 381 sub.ni 501-503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 25/01/1974 a firma di notaio Solato ai nn. 29213 di repertorio, trascritto il 12/02/1974 a Milano 2 ai nn. 10229.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp 382 sub. 501 e mapp. 390 sub 501 graffati; mapp. 382 sub. 503 e mapp. 390 sub. 503 graffati.

Rettificata per dati anagrafici errati il 15/07/1974 al n. 29961 di formalità

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2005 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89219 di repertorio, trascritto il 31/12/2005 a Milano 2 ai nn. 102237.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp. 381 sub.ni 501-503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferimento in società (dal 23/12/2005 fino al 09/12/2008), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89129/13719 di repertorio, trascritto il 19/10/2022 a Milano 2 ai nn. 99382.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp. 381 sub.ni 501-503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2005 fino al 23/12/2005), con atto stipulato il 23/12/2005 a firma di notaio Giovanni Roncoroni ai nn. 89219 di repertorio, trascritto il 31/12/2005 a Milano 2 ai nn. 102237.

Il titolo è riferito solamente a foglio 12 mapp 382 sub. 501 e mapp. 390 sub 501 graffati; mapp. 382 sub. 503 e mapp. 390 sub. 503 graffati

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **16/79**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e sistemazione negozio ed abitazione, rilasciata il 27/10/1980.

L'agibilità è stata richiesta in data 08/11/1982 non ancora rilasciata

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **80/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per varianti interne ed ai fronti balcone e cantina, rilasciata il 29/11/1989, agibilità del 29/11/1989.

L'agibilità si riferisce al piano primo e al piano interrato

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **25,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subaltrni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 628,79 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà al mapp. 380, cortile mapp. 391, mappa. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
ospedale  
municipio



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26  
ferrovia distante 1

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*plafoni:* realizzati in controsoffitto in cartongesso al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

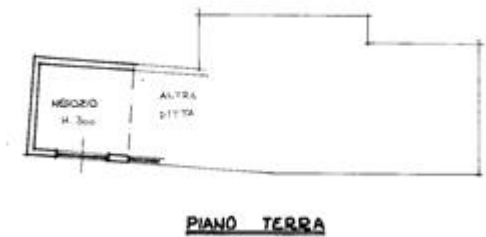
*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	22,30	x	115 %	=	25,65
<b>Totale:</b>	<b>22,30</b>				<b>25,65</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 - Semestre 2

Descrizione: Negozi Stato conservativo NORMALE

Indirizzo: Comune: BOVISIO MASCIAGO Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: Bovisio-Masciago Corso Italia

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: NEGOZIO IN CENTRO A BOVISIO MASCIAGO

Indirizzo: Zona centrale a 2 minuti dalla stazione

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,64 x 1.500,00 = 38.460,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 38.460,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.460,00

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito commerciale** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **6,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 381 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: terrapieno, cortile al mapp. 391, mapp. 382, via Enrico Toti

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
ospedale  
municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26  
ferrovia distante 1

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in alluminio al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*plafoni:* realizzati in controsoffitto in cartongesso al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	11,00	x	60 %	=	6,60
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>6,60</b>



**PIANO INTERATO**  
(1° SOTTOSTRADA)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,60 x 1.500,00 = **9.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.900,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

**negozio** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **100,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 100 mq, rendita 2.928,31 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, passo carraio, via Enrico Toti

il mappale 382 sub. 501 risulta graffato col mapp. 390 sub. 501

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie  
negozi al dettaglio  
ospedale  
municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26  
ferrovia distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in controsoffitto in cartongesso	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
negozio	87,00	x	115 %	=	100,05
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>100,05</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,05 x 1.500,00 = **150.075,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.075,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.075,00**

BENI IN BOVISIO-MASCIAGO VIA ENRICO TOTI 15

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO D

**deposito commerciale** a BOVISIO-MASCIAGO via Enrico Toti 15, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

negozio di cinque vetrine con accesso diretto dalla via Enrico Toti composto da unico locale al piano terra oltre a servizio igienico e magazzino al piano interrato collegato con scala interna. L'immobile si presenta come un unico corpo frazionato in 4 subalterni (corpo A, B, C, D) di cui due al piano terra che costituiscono il negozio e due al piano interrato che costituiscono il magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 100 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Toti 15, piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 381, cortile mapp. 391, terrapieno, via Enrico Toti il mapp 382 sub. 503 risulta graffiato col mapp. 390 sub. 503

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- municipio



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 26
- ferrovia distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* realizzati in alluminio al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- plafoni:* realizzati in controsoffitto in cartongesso al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

- solai:* solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- fondazioni:* travi continue rovesce costruite in al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cemento armato

Degli Impianti:

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	87,00	x	60 %	=	52,20
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>52,20</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $52,20 \times 1.500,00 = 78.300,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esame degli elementi caratterizzanti l'immobile, generale stato manutentivo, ubicazione agli effetti territoriali d'appartenenza, sistema viario della zona; valori medi praticati per unità immobiliari consimibili ubicati nelle vicinanze mediati con prezzi desumibili dal listino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata aumentando del 15% quella calpestabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di



Milano 2, ufficio tecnico di Bovisio Masciago, agenzie: Bovisio Masciago, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia del Territorio

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	25,64	0,00	38.460,00	38.460,00
B	deposito commerciale	6,60	0,00	9.900,00	9.900,00
C	negozio	100,05	0,00	150.075,00	150.075,00
D	deposito commerciale	52,20	0,00	78.300,00	78.300,00
				<b>276.735,00 €</b>	<b>276.735,00 €</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: **€. 276.735,00**

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

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 35,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 276.700,00**

data 30/08/2024

il tecnico incaricato  
arch. Marco Gandini