



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
PEC: 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:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.340,00
Data della valutazione:	13/09/2023

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 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 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:

esposizione:

luminosità:

al di sopra della media

al di sopra della media

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
Totale:	34,00				34,00



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	=	20.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.400,00
---	---------------------

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
				20.400,00 €	20.400,00 €

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:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.340,00
Data della valutazione:	13/09/2023

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 ██████████ 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 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



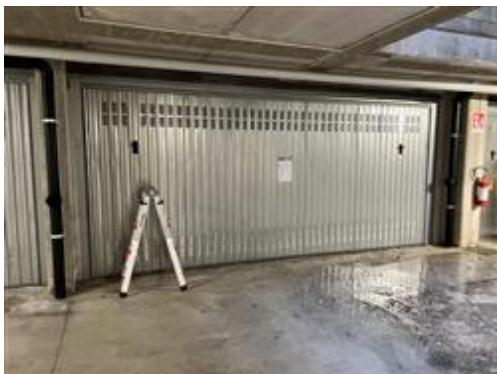
panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

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.

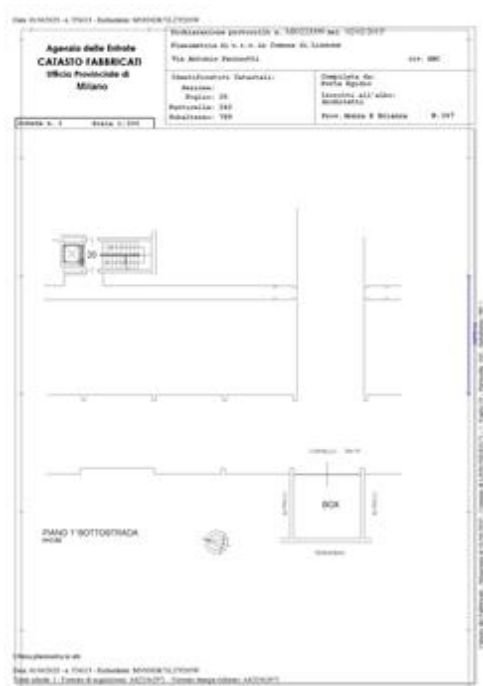


CONSISTENZA:

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
Totale:	34,00				34,00



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	=	20.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.400,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.400,00
---	---------------------

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
				20.400,00 €	20.400,00 €

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:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.670,00
Data della valutazione:	13/09/2023

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.

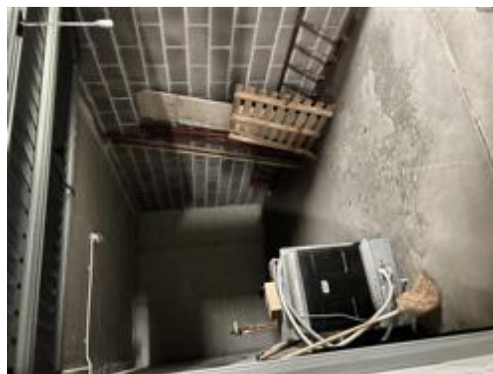
Il titolo è riferito solamente a immobili residenziali siti in Lissone, Via Antonio Pacinotti 61

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.

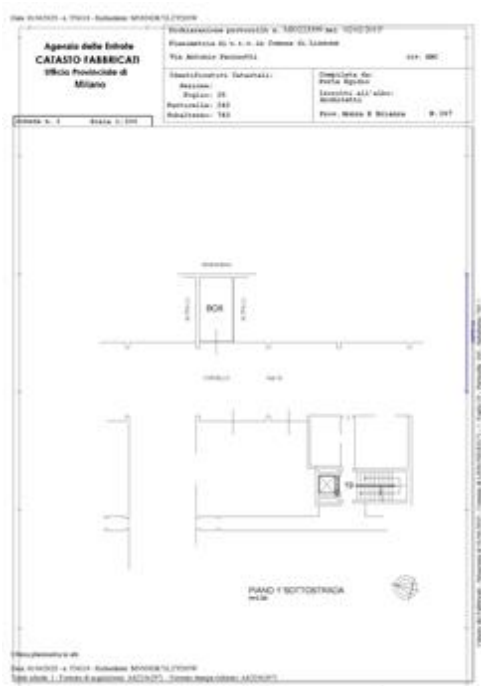


CONSISTENZA:

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
Totale:	17,00				17,00



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:

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

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
				10.200,00 €	10.200,00 €

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:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.670,00
Data della valutazione:	13/09/2023

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.

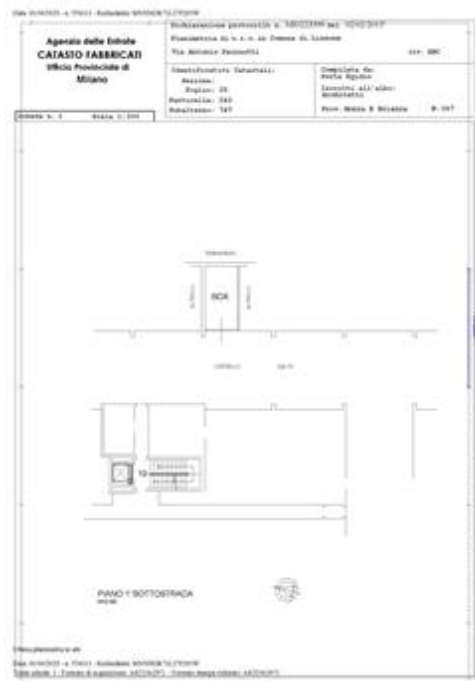


CONSISTENZA:

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
Totale:	17,00				17,00



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:

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

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
				10.200,00 €	10.200,00 €

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**

data 13/09/2023

il tecnico incaricato
Geom. Andrea Mannino