

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione GUP

Presidente: **Dott. V. DI VITA**

Proc. R.G.N.R. 12208/2017 R. G.I.P. 4062/2018

A carico di: [REDACTED]

Delegato alla Vendita: **Avv. Pietra TRISCARI**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15.09.2025

Tecnico incaricato:

Geom. Maurizio Cerana

Iscritto all'albo geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665

Iscritto all'albo del Tribunale di Monza

C.F. CRNMRZ68S22D286E – P.Iva 03265730139

Con studio in Seregno (MB) – Piazza risorgimento n. 1/A

Tel. 0362.330247 - email: maurizio.cerana@geopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a NOVA MILANESE Via Villoresi 28, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3.80 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra ed interrato, intestato a
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Via Villoresi, ad est: Mapp. 41 a sud: mapp. 41 e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e mapp. 37

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

A.1

CANTINA, composta da un unico vano.

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 13,00 mq. ed ha un'altezza netta interna pari a 2.20m. circa.

La superficie del vano è stata determinata utilizzando anche la scheda catastale in quanto lo stesso non risulta totalmente delimitato.

- Coerenze: a nord: Via Villoresi, ad est: mapp. 41, a sud: terrapieno, ad ovest: corridoio comune e altra u.i.u.

B

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Villoresi 28, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.30 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 283 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]

[REDACTED]

- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: cortile comune mappale 41 a sud: cortile comune mappale 41 ad ovest: mappale 39

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

C

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Villoresi 28, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.30 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 283 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,

- [REDACTED]

- Coerenze: a nord: cortile comune mappale 41 ad est: cortile comune mappale 41 a sud: altra u.i.u. ad ovest: mappale 39

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.875,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Signor [REDACTED]

Contratto di locazione registrato a Desio in data 21.01.2015 al n. 473 serie 3t. Contratto prorogato fino alla data del 31.12.2026. Riferito limitatamente all'unità immobiliare identificata con il Foglio 20 Mappale 41 subalterno 3

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 30/12/2008 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 25898/13772 di repertorio, iscritta il 19/01/2009 a Milano 2 ai nn. 4584/883, [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2.

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 06/04/2010 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 30198/16230 di repertorio, iscritta il 21/04/2010 a Milano 2 ai nn. 48925/10860, a [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, a [REDACTED]

[REDACTED].
Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED]

con riferimento alla quota di 1/2 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 e alla quota di 1/4 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da SEQUESTRO

CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 , Mapp. 283 sub. 1 e 2

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

Relativamente al Fg. 20 Mapp. 283 sub.1 sub. 2

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 21.04.2022 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del 23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora [REDACTED].

Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonché di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data 25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore [REDACTED], in data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [REDACTED] ed in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore [REDACTED] Spa con sede [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di:

- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25934/15137 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 217 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5901/31432;
- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol, 2005 - *Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.*

Proprietari dal 14.11.1966 al 23.02.2004 in forza di atto di compravendita del 14.11.1966 a firma del Notaio Roberto Manfredini di Milano n. 149204/9347, registrato a Milano il 02.12.1966 n. 18923 serie E, trascritto a Milano il 10.12.1966.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 53/1961,

intestata a [REDACTED] per lavori di Sistemazione interna locali e formazione di nuovi balconi, presentata il 16/05/1961, rilasciata il 07/06/1961 con il n. 53 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via villoresi n. 28

Nulla Osta N. 46/1967,

intestata a [REDACTED], per lavori di Formazione di servizio igienico, presentata il 30/03/1967, rilasciata il 31/03/1967 con il n. 46 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Villoresi, 28

Concessione di edificazione N. 17/1981,

intestata a [REDACTED], per lavori di Demolizione fienile e trasformazione dei rustici sottostanti in box, presentata il 05/02/1981 con il n. 1432 di protocollo, rilasciata il 11/03/1981 con il n. 18/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Villoresi n. 28

Concessione di edificazione N. 119/81,

intestata a [REDACTED] - Dal Molin Mario, per lavori di Costruzione di boxes per auto, presentata il 22/07/1981 con il n. 8511 di protocollo, rilasciata il 11/09/1981 con il n. 125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41

Segnalazione di opere interne ai sensi della legge n. 47/85 - art. 26- N. 8/88, intestata a [REDACTED] per lavori di Rifacimento tavolati bagno e disimpegno notte, demolizione parziale muro divisorio fra cucina e soggiorno, rinforzo soletta interposta fra il locale cantina e il soggiorno al P.terra, rifacimento imp. idrico, pavimenti e rivestimenti, serramenti, presentata il 05/02/1988 con il n. 2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Villoresi n. 28

Denuncia di inizio attività N. 138/01,

intestata a [REDACTED] per lavori di Manutenzione copertura in tegole in cotto con sostituzione tramatura secondaria, assito e perline sottogronda senza alcuna modificazione di quota di gronda e colmi esistenti., presentata il 22/10/2001 con il n. 28733 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Villoresi n. 28 - Fg. 20 Mapp. 41

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne riguardo l'unità residenziale. Non è stato possibile determinare la conformità edilizia della cantina in quanto negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi rilasciati non viene rappresentata. Per quanto riguarda il fabbricato adibito a boxes: La superficie coperta è maggiore di quella indicata sugli elaborati grafici di progetto. Sulle planimetrie autorizzate è presente un'apertura sul lato nord del fabbricato non presente in loco. L'immobile residenziale risulta sprovvisto del certificato di agibilità. Durante l'accesso agli atti non è stata rinvenuta la pratica di costruzione del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria - ripristino stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €2.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 e Mapp. 283 subb. 1 - 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'unità immobiliare residenziale: Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa rappresentazione delle finestre in facciata. Errata indicazione dell'altezza utile delle autorimesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA. (redazione di n. 4 planimetrie)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.600,00
- Oneri catastali: €280,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, fg. 20 Mapp. 41 sub. 3 e mapp. 283 subb. 1 - 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA VILLORESI 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a NOVA MILANESE Via Villoresi 28, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3.80 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra ed interrato, intestato a
- [REDAZIONE]
- Coerenze: a nord: Via Villoresi, ad est: Mapp. 41 a sud: mapp. 41 e vano scala comune ad ovest: vano scala comune e mapp. 37

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 mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano terra e così composto: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, servizio igienico e disimpegno. Completa l'unità il vano cantina posto al piano interrato. Il vano cantina non risulta delimitato. Andranno realizzati i tavolati per la sua corretta individuazione come rappresentati nella planimetria catastale.

Le spese necessarie da sostenere per la realizzazione delle suddette opere andranno ripartite tra le unità immobiliari presenti nello stabile.

Nel determinare il valore di mercato degli immobili si è già tenuto conto delle spese necessarie per le opere da realizzare.

L'unità è inserita in un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona centrale del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Villoresi attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità immobiliare compete la proporzione quota di enti e spazi comuni del fabbricato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (s.u. mq. circa 53,00)	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	66,00				66,00

ACCESSORI:

CANTINA, composta da un unico vano.

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa 13,00 mq. ed ha un'altezza netta interna pari a 2.20m. circa.

La superficie del vano è stata determinata utilizzando anche la scheda catastale in quanto lo stesso

non risulta totalmente delimitato.

- Coerenze: a nord: Via Villoresi, ad est: mapp. 41, a sud: terrapieno, ad ovest: corridoio comune e altra u.i.u.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	13,00				3,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Abitazioni di tipo civili in stato di conservazione normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	1.400,00	=	92.400,00
Valore superficie accessori:	3,25	x	1.400,00	=	4.550,00
					96.950,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per lo stato di occupazione	-9.695,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.255,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.255,00**

BENI IN NOVA MILANESE VIA VILLORESI 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Villoresi 28, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.30 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 283 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: cortile comune mappale 41 a sud: cortile comune mappale 41 ad ovest: mappale 39

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia
spazi verde
municipio

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

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona centrale del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Villoresi attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità immobiliare compete la proporzione quota di enti e spazi comuni del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di al di sotto della media ★★★★★★★★

cemento

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro al di sotto della media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 17,50)	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN NOVA MILANESE VIA VILLORESI 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Villoresi 28, della superficie commerciale di **22,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.30 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 283 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,

-

- Coerenze: a nord: cortile comune mappale 41 ad est: cortile comune mappale 41 a sud: altra u.i.u. ad ovest: mappale 39

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia
spazi verde
municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra composto da un unico vano.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona centrale del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Villoresi attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità immobiliare compete la proporzione quota di enti e spazi comuni del fabbricato.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 17,50)	22,00	x	100 %	=	22,00
Totale:	22,00				22,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	appartamento	66,00	3,25	87.255,00	87.255,00
B	box singolo	22,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	box singolo	22,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				117.255,00 €	117.255,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.380,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.875,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.875,00**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 101** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 41 ad est: altra u.i.u. a sud: Via Gioacchino Rossini ad ovest: mappale 39

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.030,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.030,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 30/12/2008 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 25898/13772 di repertorio, iscritta il 19/01/2009 a Milano 2 ai nn. 4584/883, [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Grava tra altri anche su. Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101.

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 06/04/2010 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 30198/16230 di repertorio, iscritta il 21/04/2010 a Milano 2 ai nn. 48925/10860, a [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Grava tra altri anche su. Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, a favore di [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22

a favore

[REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED]

con riferimento alla quota di 1/4 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a [REDACTED]

[REDACTED], derivante da SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 20 Mapp. 41 sub.101

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 21.04.2022 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del 23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora Morlacchi Ornella . Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonchè di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data 25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore [REDACTED] , in data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [REDACTED] ed in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore del [REDACTED] a [REDACTED]

- **TAGLIABUE GIUSEPPINA** nata a Desio il **05.08.1939** C.F. **TGLGPP39M45D286A** -

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di:

- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25934/15137 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 217 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5901/31432;

- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol, 2005 - *Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.*

Proprietari dal 14.11.1966 al 23.02.2004 in forza di atto di compravendita del 14.11.1966 a firma del Notaio Roberto Manfredini di Milano n. 149204/9347, registrato a Milano il 02.12.1966 n. 18923 serie E, trascritto a Milano il 10.12.1966.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di edificazione N. 119/81,

intestata a [REDACTED] - [REDACTED] per lavori di Costruzione di boxes per auto, presentata il 22/07/1981 con il n. 8511 di protocollo, rilasciata il 11/09/1981 con il n. 125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie coperta del fabbricato adibito a boxes è maggiore a quella denunciata. L'altezza utile interna è inferiore a quella rappresentata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria - Ripristino stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'altezza utile interna e dell'indirizzo dell'unità immobiliare nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.400,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, fg. 20 Mapp. 41 sub. 101

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVA MILANESE VIA GIOACCHINO ROSSINI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 101** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 41 ad est: altra u.i.u. a sud: Via Gioacchino Rossini ad ovest: mappale 39

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra composto da un unico vano con antistante area indivisa in comproprietà con le restanti unità del corpo box.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il vano al suo interno.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona centrale del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Gioacchino Rossini.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: basculante realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	20,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.970,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.030,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.030,00**

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 102** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 41 ad est: altra u.i.u. a sud: Via Gioacchino Rossini ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.030,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.030,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 30/12/2008 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 25898/13772 di repertorio, iscritta il 19/01/2009 a Milano 2 ai nn. 4584/883, a favore [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED].

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Grava tra altri anche su. Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102.

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 06/04/2010 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 30198/16230 di repertorio, iscritta il 21/04/2010 a Milano 2 ai nn. 48925/10860, a favore [REDACTED]

quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED].

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Grava tra altri anche su. Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, a favore di [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con riferimento alla quota di 1/2 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 21.04.2022 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del 23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora [REDACTED].

Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonché di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data 25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore della [REDACTED]io, in data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [REDACTED]d in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di:

- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25934/15137 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 217 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5901/31432;

- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà per 1/6;

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol, 2005 - *Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.*

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal 14.11.1966 al 23.02.2004 in forza di atto di compravendita del 14.11.1966 a firma del Notaio Roberto Manfredini di Milano n. 149204/9347, registrato a Milano il 02.12.1966 n. 18923 serie E, trascritto a Milano il 10.12.1966.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di edificazione N. 119/81,

intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di Costruzione di boxes per auto, presentata il 22/07/1981 con il n. 8511 di protocollo, rilasciata il 11/09/1981 con il n. 125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie coperta del fabbricato adibito a boxes è maggiore a quella denunciata. L'altezza utile interna è inferiore a quella rappresentata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria - Ripristino stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'altezza utile interna e dell'indirizzo dell'unità immobiliare nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.400,00
- Oneri catastali: €.70,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, fg. 20 Mapp. 41 sub. 102

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVA MILANESE VIA GIOACCHINO ROSSINI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 102** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 41 ad est: altra u.i.u. a sud: Via Gioacchino Rossini ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra composto da un unico vano con antistante area indivisa in comproprietà con le restanti unità del corpo box.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il vano al suo interno.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona centrale del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Gioacchino Rossini.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: basculante realizzato in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	20,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.970,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.030,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.030,00**

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 103** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 41 ad est: Mapp. 45 a sud: Via Gioacchino Rossini ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.030,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.030,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 30/12/2008 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 25898/13772 di repertorio, iscritta il 19/01/2009 a Milano 2 ai nn. 4584/883, a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 500.000,00.

Importo capitale: €. 250.000,00.

Grava tra altri anche su. Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103.

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 06/04/2010 a firma di Notaio Rosario Franco ai nn. 30198/16230 di repertorio, iscritta il 21/04/2010 a Milano 2 ai nn. 48925/10860, a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor [REDACTED].

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Grava tra altri anche su. Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a favore [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 104

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con riferimento alla quota di 1/4 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] erivante da SEQUESTRO

CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 20 Mapp. 41 sub.103

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 21.04.2022 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del 23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora [REDACTED].

Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonché di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data 25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore della [REDACTED], in data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [REDACTED] ed in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore del [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di:

- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25934/15137 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 217 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5901/31432;
- Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

- [REDACTED] -

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol, 2005 - *Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.*

Proprietari dal 14.11.1966 al 23.02.2004 in forza di atto di compravendita del 14.11.1966 a firma del Notaio Roberto Manfredini di Milano n. 149204/9347, registrato a Milano il 02.12.1966 n. 18923 serie E, trascritto a Milano il 10.12.1966.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione di edificazione N. 119/81,

intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di boxes per auto, presentata il 22/07/1981 con il n. 8511 di protocollo, rilasciata il 11/09/1981 con il n. 125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La superficie coperta del fabbricato adibito a boxes è maggiore a quella denunciata. L'altezza utile interna è inferiore a quella rappresentata sugli elaborati grafici di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria - Ripristino stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.1.500,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento

edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata indicazione dell'altezza utile interna e dell'indirizzo dell'unità immobiliare nella visura catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €400,00
- Oneri catastali: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, fg. 20 Mapp. 41 sub. 103

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVA MILANESE VIA GIOACCHINO ROSSINI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

BOX SINGOLO a NOVA MILANESE Via Gioacchino Rossini, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.20 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 20 particella 41 sub. 103** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Eugenio Villoresi n. 28, piano: Terra,
- 
i
- Coerenze: a nord: Mapp. 41 ad est: Mapp. 45 a sud: Via Gioacchino Rossini ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

polizia
spazi verde
municipio

nella media 
nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
mediocre 
nella media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra composto da un unico vano con antistante area indivisa in comproprietà con le restanti unità del corpo box.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona centrale del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Gioacchino Rossini.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media 

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo (s.u. mq. circa 18.00)	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	20,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.970,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.030,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.030,00**

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di **152,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3.10 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 38 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 5, piano: Terra ed interrato,
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: cortile comune mapp. 38, vano scala e altra u.i.u. ad est: ballatoio e scala esterna, cortile comune mapp. 38 a sud: cortile comune mapp. 38 ad ovest: altra u.i.u./ cortile comune mapp. 38

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

B

BOX a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 122 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 56 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 4, piano: Terra,
- intestato a [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 123 e mapp. 164 ad est: Mapp. 36 a sud: cortile comune mapp. 38 ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.790,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da:
 [REDACTED] in qualità di
 usufruttuaria

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.**

tecnico incaricato: Geom. Maurizio CERANA
Pagina 45 di 77

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
quale debitore non datore di ipoteca. Si precisa che in conseguenza di tale atto è stata trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685 l'accettazione dell'eredità del Signor Dal Molin Mario.

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3.

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

il 17.09.1967 C.F.

DLMLRS67P17F04R - Nuda propr. per 1/2, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

derivante da

decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

derivante da atto esecutivo.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22

a favore
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

con riferimento alla quota di 1/2 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38

sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 21 Mapp. 38 sub.8 e mapp. 122 sub. 3

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 21.04.2022 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del 23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora [REDACTED]

Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonché di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data

25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore [REDACTED], in data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [REDACTED] ed in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore del [REDACTED]

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol, 2005 - Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.

Proprietario dal 11.10.1988 al 23.02.2004 in forza di atto di divisione del 11.10.1988 a firma del notaio Emma Elefante di Nova Milanese n. 30607, registrato a Desio il 28.10.1988 n. 4150 serie II, trascritto a Milano 2 il 09.11.1988 ai nn. 82886/58590.

Relativamente al Fg. 21 Mapp. 122

Proprietari dal 01.03.1977 al 11.10.1988 in forza di atto di permuta e compravendita del 01.03.1977 a firma del Notaio Alessandro Canali di Monza registrato a Monza il 09.03.1976 n. 1972 vol. 16, trascritto a Milano 2 il 08.03.1977 ai nn. 10788/9001.

Relativamente al Fg. 21 Mapp. 38

Proprietari dal 10.01.1964 al 11.10.1988 in forza di atto di compravendita del 10.01.1964 a firma del Notaio Alessandro Canali n. 25809/14968, registrato il 22.01.1964 al n. 3993 vol. 209, trascritto a Milano il 07.02.1964 ai nn. 7521/6085.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione **N. 51bis/63**, intestata a Fratelli [REDACTED] per lavori di Realizzazione di recinzione, presentata il 03/06/1969.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Dalmazia.

All'interno del fascicolo non risulta alcun rilascio del provvedimento edilizio.

Nulla osta **N. 27/64**, intestata a Fratelli D [REDACTED] per lavori di Costruzione palazzina con uffici e abitazioe - officina, presentata il 13/02/1964, rilasciata il 17/04/1964.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese Via Dalmazia.

Il 10.02.1967 i titolari della licenza edilizia dichiarano che solo il capannone è stato ultimato e reso agibile. I lavori della casa d'abitazione non sono stati iniziati. La domanda di agibilità, solamente riferita all'officina meccanica è stata presentata il 17.03.1965 ed è stata rilasciata il 26.03.1965.

Nulla osta di costruzione **N. 19/70**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Costruzione di casa per civile abitazione ed uffici, presentata il 15/03/1970, rilasciata il 27/05/1970, agibilità del 18/06/1971.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Nulla Osta di costruzione **N. 101/72**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Costruzione di box, presentata il 15/07/1972, rilasciata il 03/04/1972.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Nulla Osta di Costruzione **N. 112/73**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Sistemazione interna - Esecuzione di alcune pareti divisorie interne allo scopo di ricavare un appartamento dal locale esistente ora adibito a magazzino. ICreazione di terrazzo esterno con scala d'accesso e pensilina, presentata il 23/11/1973, rilasciata il 03/01/1974.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Nulla Osta di costruzione **N. 1/76**, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione boxes, presentata il 15/01/1976, rilasciata il 22/01/1976.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Concessione edi edificazione **N. 66/77 var.1**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Variante alla C.E. n. 74 P.E. 66/77 del 26.07.1977 consistente nella messa in opera di altra tipo di struttura della copertura del prefabbricato., presentata il 05/12/1977 con il n. 10981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Concessione edi edificazione **N. 66/77 var.2**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Variante alla C.E. n. 74 P.E. 66/77 del 26.07.1977 consistente nella formazione ed eliminazione di wc, presentata il 05/12/1978 con il n. 4325 di protocollo, agibilità del 22/05/1978.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Concessione edilizia N. **145/90**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Realizzazione di box prefabbricato ad uso residenziale, presentata il 19/11/1990 con il n. 24643 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta .

La Commissione ha espresso parere negativo in quanto occorre modificare i calcolo planivolumetrici, il box va computato in Slp.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'abitazione: Diversa distribuzione degli spazi interni ed errata rappresentazione delle aperture esterne. Errata rappresentazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato. Nella camera da letto con il bagno non è verificato il rapporto areoilluminante. Il piano interrato non risulta suddiviso in vani. L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità. Relativamente l'autorimessa: La consistenza dell'intero corpo di fabbrica adibito a boxes risulta essere difforme (maggiore) rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto. Il box è stato frazionato in due unità distinte con la realizzazione di un tramezzo divisorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria e realizzazione di porzione di tavolati nel piano interrato a divisione con le altre unità immobiliari e parti comuni. Andrà ripristinato lo stato legittimo per difformità rilevate non regolarizzabili. Nella determinazione del valore di mercato degli immobili si è già tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di ripristino e per tutte le attività necessarie all'ottenimento del certificato di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €3.000,00
- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €2.000,00)

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente l'abitazione con cantina: Modifiche interne, errata indicazione dell'altezza utile interna, errata rappresentazione delle finestre in facciata. Relativamente l'autorimessa: Frazionamento in due distinte unità immobiliari con la realizzazione di un tavolato divisorio. Errata indicazione dell'altezza utile interna. Errata indicazione del numero civico nella visura catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.500,00
- Oneri catastali: €210,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 8 e Mapp. 122 sub. 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA ALESSANDRO VOLTA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di **152,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3.10 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 38 sub. 8** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 5, piano: Terra ed interrato,
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: cortile comune mapp. 38, vano scala e altra u.i.u. ad est: ballatoio e scala esterna, cortile comune mapp. 38 a sud: cortile comune mapp. 38 ad ovest: altra u.i.u./ cortile comune mapp. 38

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano rialzato e così composto: soggiorno, cucina, tre camere da letto, doppi servizi igienici, ripostiglio e disimpegno, oltre a balcone e scala d'accesso esterna. Fanno parte dell'unità i vani cantina posti al piano interrato.

I due piani sono collegati internamente tra loro a mezzo di una scala a chiocciola. Un secondo accesso al piano cantinato lo si ha attraverso la rampa e le parti comuni del fabbricato. Nello stato di fatto le cantine non risultano delimitate nei propri confini, sia con le altre unità immobiliare private, sia con le parti comuni. La consistenza della proprietà è stata desunta oltre che dai rilievi effettuati in loco, anche dalla planimetria catastale.

L'unità è inserita in un fabbricato di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Posto in una zona periferica del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Alessandro Volta attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità immobiliare compete la proporzione quota di enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio definiti nelle planimetrie allegate all'atto di divisione a firma del Notaio Emma Elenfante del 11.10.1988 n. 30607.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (s.u. mq. circa 113,00)	133,00	x	100 %	=	133,00
Balcone con scala d'accesso (mq. circa)	20,00	x	30 %	=	6,00
Locali cantina (s.u. mq. circa 45,00)	54,00	x	25 %	=	13,50
Totale:	207,00				152,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Abitazioni di tipo civili in stato di conservazione normale

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,50 x 1.400,00 = 213.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 213.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 213.500,00

BENI IN NOVA MILANESE VIA ALESSANDRO VOLTA 5

BOX

DI CUI AL PUNTO B

BOX a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.40 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 122 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 56 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 4, piano: Terra,
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Coerenze: a nord: Mapp. 123 e mapp. 164 ad est: Mapp. 36 a sud: cortile comune mapp. 38 ad ovest: altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box catastalmente censito come unica unità immobiliare. Sul posto l'autorimessa risulta suddivisa in due vani, formando di fatto due unità immobiliari costituite da un box singolo ed un box doppio.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona periferica del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Alessandro Volta attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità immobiliare compete la proporzione quota di enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio definiti nelle planimetrie allegate all'atto di divisione a firma del Notaio Emma Elenfante del 11.10.1988 n. 30607.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box (s.u. mq. circa 55,00)	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	appartamento	152,50	0,00	213.500,00	213.500,00
B	BOX	60,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				253.500,00 €	253.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.710,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.790,00**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 246.790,00

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 GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, a favore di [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio, trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo.
Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Milano 2 il 20.07.2022 ai numeri 108905/72946 in forza di ordinanza divisionale del Tribunale di Monza del 30.05.2022, n. 6731, a favore e contro, tra l'altro,

[REDACTED]
[REDACTED]
Grava tra altri beni anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

- **ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Milano 2 il 01.08.2022 ai numeri 116448/78753 in forza di ordinanza divisionale del Tribunale di Monza del 17/11/2021, n. 511, a favore e contro, tra l'altro,

[REDACTED]
[REDACTED]
Grava tra altri beni anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

- **ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22 a favore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] . 38
sub. 11

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da SEQUESTRO
CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non è costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 21.04.2022 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del 23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora [REDACTED].

Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonché di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data 25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore della [REDACTED], in

data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [redacted] ed in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore del [redacted] a [redacted].

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [redacted] deceduto il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol, 2005 - Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.

Proprietari dal 10.01.1964 al 23.02.1964 in forza di atto di compravendita del 10.01.1964 a firma del Notaio Alessandro Canali n. 25809/14968, registrato il 22.01.1964 al n. 3993 vol. 209, trascritto a Milano il 07.02.1964 ai nn. 7521/6085.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruzione N. **51bis/63**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Realizzazione di recinzione, presentata il 03/06/1969.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Dalmazia.

All'interno del fascicolo non risulta alcun rilascio del provvedimento edilizio.

Nulla osta N. **27/64**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Costruzione palazzina con uffici e abitazioe - officina, presentata il 13/02/1964, rilasciata il 17/04/1964.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese Via Dalmazia.

Il 10.02.1967 i titolari della licenza edilizia dichiarano che solo il capannone è stato ultimato e reso agibile. I lavori della casa d'abitazione non sono stati iniziati. La domanda di agibilità, solamente riferita all'officina meccanica è stata presentata il 17.03.1965 ed è stata rilasciata il 26.03.1965.

Nulla osta di costruzione N. **127/76**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Ampliamento capannone artigianale, presentata il 14/09/1976 con il n. 11330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta .

Con comunicazione del 13.12.1976 prot. 14647 si chiede l'annullamento della pratica in quanto sostituita da altra pratica.

Concessione di edificazione N. **159/78**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Ampliamento capannone industriale, presentata il 13/12/1976 con il n. 14648 di protocollo, rilasciata il 01/02/1978, agibilità del 25/08/1978.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni e diversa rappresentazione delle aperture in facciata. Le altezze rilevate internamente al capannone sono riferite alla controsoffittatura presente. Il solaio a copertura dei bagni ed uffici è stato reso accessibile. Sull'area di pertinenza esclusiva posta a sud del capannone sono stati realizzati un porticato e dei box per cani senza autorizzazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria e ripristino stato assentito per gli interventi edilizi realizzati senza titolo e non sanabili. Rimozione corpi accessori realizzati esternamente il fabbricato ed insistenti sull'area di pertinenza. Nel determinare il valore di mercato degli immobili si è tenuto dei costi necessari per opere ed interventi di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €1.000,00
- oneri professionali: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, fg. 21 Mapp. 38 sub. 11

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, errata rappresentazione delle aperture in facciata e errata indicazione dell'altezza utile interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €1.000,00
- Oneri catastali: €70,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 21 Mapp.38 sub. 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVA MILANESE VIA ALESSANDRO VOLTA 5

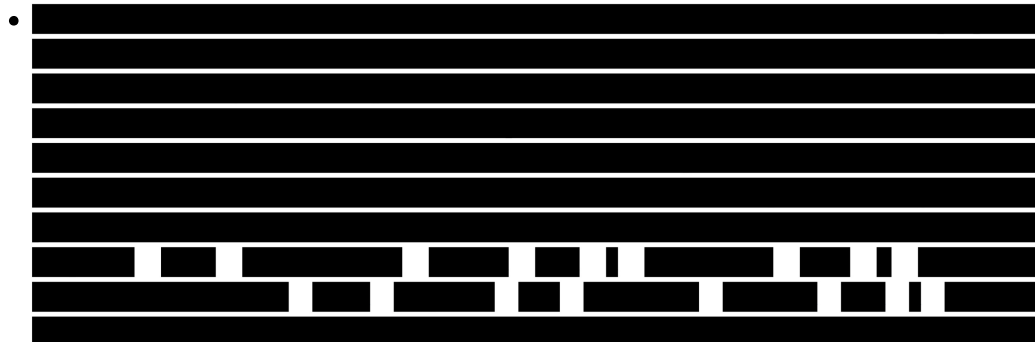
CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

CAPANNONE INDUSTRIALE a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 5, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.10 - 4.40 -2.95 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 38 sub. 11** (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 574 mq, rendita 1.156,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 5, piano: Terra,



- Coerenze: a nord: cortile comune mapp. 38 ad est: mapp. 36 a sud: mapp. 97 e cortile comune mapp. 38 ad ovest: cortile comune mapp. 38

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone industriale posto al piano terra composto da vani principali destinati all'attività oltre ad uffici, magazzino, servizi igienici, spogliatoi e disimpegni. Il solaio sovrastante gli uffici ed i servizi igienici è stato accessibile con una scala in ferro.

L'attività svolta al suo interno è cessata ed il fabbricato risulta ormai in disuso. L'immobile necessita di importanti interventi di manutenzione sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. Al suo interno sono presenti residui di lavorazione, materiale di scarto oltre a piccoli macchinari e attrezzature di cantiere.

Durante il sopralluogo è stato rilevata la presenza di cemento-amianto (eternit) sulla copertura del fabbricato. Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto delle spese da sostenere per le opere di smaltimento e sostituzione del manto di copertura.

Sull'area di pertinenza esclusiva posta a sud del capannone sono stati realizzati un porticato e dei box per cani senza autorizzazione edilizia.

L'unità è inserita in un fabbricato di un unico piano fuori terra.

Posto in una zona periferica del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Alessandro Volta attraverso gli enti e spazi comuni.

All'unità immobiliare compete la proporzione quota di enti e spazi comuni del fabbricato così come meglio definiti nelle planimetrie allegate all'atto di divisione a firma del Notaio Emma Elenfante del 11.10.1988 n. 30607.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone (mq. circa)	630,00	x	100 %	=	630,00

Totale:	630,00	630,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 640,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 400,00 = **252.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 252.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 252.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	CAPANNONE INDUSTRIALE	630,00	0,00	252.000,00	252.000,00
				252.000,00 €	252.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.930,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 246.930,00**

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CAPANNONE AD USO LABORATORIO a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 3, della superficie commerciale di **713,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di Al piano Terra: 2.65, 2.75, 2.90, 5,90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 123 sub. 1 (unità graffata con il mappale 164 subalterno 705)** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 3, piano: Terra - Primo,
-
- Coerenze: a nord: Mapp. 33 e mapp. 35 ad est: mapp. 36 a sud: Mapp. 122 e mapp. 38 ad ovest: Via Alessandro Volta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	713,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 421.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 421.920,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 14/10/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6251 di repertorio, iscritta il 27/10/2014 a Milano 2 ai nn. 94632/16491, a favore di [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 175.000,00.

Importo capitale: €. 123.279,55.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 16/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 14819 di repertorio, iscritta il 03/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18361/2815, a favore [REDACTED]

[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 64.600,00.

Importo capitale: €. 51.661,77.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2014 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4426 di repertorio, iscritta il 22/07/2015 a Milano 2 ai nn. 73247/13049, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 93.000,00.

Importo capitale: €. 86.816,42.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 18/06/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6763 di repertorio,

trascritta il 23/07/2019 a Milano 2 ai nn. 97387/63662, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da atto esecutivo.
Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Milano 2 il 20.07.2022 ai numeri 108905/72946 in forza di ordinanza divisionale del Tribunale di Monza del 30.05.2022, n. 6731,
a favore e contro, tra l'altro,

[REDACTED]
[REDACTED]
Grava tra altri beni anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1

- **ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Milano 2 il 01.08.2022 ai numeri 116448/78753 in forza di ordinanza divisionale del Tribunale di Monza del 17/11/2021, n. 511,
a favore e contro, tra l'altro,

[REDACTED]
[REDACTED]
Grava tra altri beni anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1

- **ATTO GIUDIZIARIO** trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai numeri 28232/20193 in forza di sentenza di confisca dei beni del tribunale di Monza del 21.04.2022 n. 1242/22
a favore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
con riferimento alla quota di 1/4 di nuda proprietà del bene di cui: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1

ATTO CAUTELARE, stipulata il 17/05/2018 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 12208/17 di repertorio, trascritta il 24/05/2018 a Milano 2 ai nn. 66615/44184, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da SEQUESTRO
CONSERVATIVO.

Grava tra altri anche su: Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

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
Ulteriori avvertenze:	
Il fabbricato non è costituito in condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Relativamente al Fg. 21 Mapp.123 sub. 1 (unità graffata con il mappale 164 sub. 705)

[REDACTED]

proprietari dal 21.04.2022 ad oggi in forza di atto giudiziario - Sentenza di confisca beni a firma del Tribunale di Bergamo del 21.04.2022 rep. 1242/2022, trascritto a Milano 2 il 06.03.2024 ai nn. 28232/20193.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Proprietari dal 03.04.2015 al 21.04.2022 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 3.04.2015, denuncia registrata a Monza il 26.06.2015 al n. 1211 vol. 9990.

[REDACTED]

Proprietari dal 23.05.2014 al 03.04.2015 in forza di atto di assegnazione a seguito di separazione del

23.05.2014 a firma del Notaio Anna Napoli di Milano n. 12879/5135 registrato a Milano 1 il 05.06.2014 al n. 14411 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 23.06.2014 ai nn. 39074/55973.

Le quote di comproprietà del sig. [REDACTED] a (1/2 di nuda proprietà) venivano acquistate dalla signora [REDACTED].

Si precisa che detto atto risulta annotato di domanda giudiziale in data 19/11/2015 ai n.ri 115319/19870 nonché di inefficacia totale in data 12/06/2017 ai n.ri 69753/12173 ed in data 25/09/2017 ai n.ri 112759/19537 e che lo stesso è stato oggetto di domanda di revoca dinnanzi al Tribunale di Monza in data 17/03/2015 n. 8752 trascritta a Milano 2 il 26/03/2015 ai n.ri 27088/18304 a favore della [REDACTED], in data 01/10/2015 n. 25685 trascritta a Milano 2 il 04/11/2015 ai n.ri 109377/71172 a favore della [REDACTED] ed in data 08/02/2019 n. 1942 trascritta a Milano 2 il 28/02/2019 ai n.ri 24934/16509 a favore del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal 20.12.2006 al 23.05.2014 in forza di Atto di donazione del 20.12.2006 a firma del Notaio Enrico Tommasi n. 25935/15135 registrato a Desio 2 il 28.12.2006 al n. 218 serie 1 v, trascritto a Milano 2 il 12.01.2007 ai nn. 5902/3143;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal 23.02.2004 al 20.12.2006 in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 23.02.2004, denuncia registrata a Desio 2 il 17.02.2005 al n. 145 vol. 2005 - Accettazione di eredità del 30.12.2008 a firma del Notaio Franco Rosario n. 25898/13772 trascritta a Milano 2 il 02.04.2010 ai nn. 42138/25685.

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari dal 01.03.1977 al 23.02.2004 in forza di atto di permuta e compravendita del 01.03.1977 a firma del Notaio Alessandro Canali di Monza registrato a Monza il 09.03.1976 n. 1972 vol. 16, trascritto a Milano 2 il 08.03.1977 ai nn. 10788/9001.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si declina ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altri provvedimenti edilizi, sia migliorativi o peggiorativi dell'attuale situazione dell'immobile, non sottoposti alla visione in sede di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta di costruzione N. **127/76**, intestata a Fratelli [REDACTED] in, per lavori di Ampliamento capannone artigianale, presentata il 14/09/1976 con il n. 11330 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta .

Con comunicazione del 13.12.1976 prot. 14647 si chiede l'annullamento della pratica in quanto sostituita da altra pratica.

Concessione edi edificazione N. **66/77 var.1**, intestata a Fratelli [REDACTED] per lavori di Variante alla C.E. n. 74 P.E. 66/77 del 26.07.1977 consistente nella messa in opera di altra tipo di struttura della copertura del prefabbricato., presentata il 05/12/1977 con il n. 10981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Concessione edi edificazione N. **66/77 var.2**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Variante alla C.E. n. 74 P.E. 66/77 del 26.07.1977 consistente nella formazione ed eliminazione di wc, presentata il 05/12/1978 con il n. 4325 di protocollo, agibilità del 22/05/1978.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Concessione di edificazione N. **171/81**, intestata a Fratelli [REDACTED], per lavori di Ampliamento capannone e tettoia, presentata il 04/12/1981 con il n. 13411 di protocollo, rilasciata il 24/03/1982.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

Concessione edilizia N. **3/97**, intestata a [REDACTED], per lavori di Soppalco ad uso ufficio/archivio all'interno del capannone esistente mediante realizzazione di struttura portante prefabbricata e chiusura parete in muratura verso il capannone limitatamente al piano primo., presentata il 15/01/1997 con il n. 1099 di protocollo, rilasciata il 13/05/1997 con il n. 13 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta .

L'introduzione di una soletta intermedia in prosecuzione di quella esistente sul lato sud omporterà la chiusura dell'attuale portone e l'apertura dello stesso sul lato nord oltre all'apertura du nuove finestre per assicurare il sufficiente rapporto areoilluminante,

Concessione edilizia N. **30/98**, intestata a [REDACTED], per lavori di Variante alla C.E. n. 13/97 del 13.05.1997 - consistente in: modifiche di facciata al capannone, rilasciata il 05/01/1999 con il n. 30 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nova Milanese, Via Alessandro Volta

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La consistenza del magazzino insistente sul Mapp. 164 è maggiore rispetto a quella indicata nel provvedimento edilizio rilasciato. Modifiche interne ed apertura di lucernari in copertura. Porzione del piano primo adibito ad ufficio/archivio risulta sprovvista della tamponatura perimetrale come indicato in progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Provvedimento edilizio in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: (sanzione quantificabile solo in fase di richiesta/rilascio di provvedimento edilizio in sanatoria - sanzione minima prevista dalla norma: €.1.000,00
- oneri professionali: €.3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne e diversa rappresentazione delle aperture in facciata e dei lucernari in copertura (magazzino insistente sul Mapp. 164) . Errata indicazione delle altezze. Nella planimetria catastale non viene rappresentato il piano copertura sul quale insiste il locale centrale termica. Il box non è accatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale al Catasto terreni e denuncia di variazione catastale con sistema informatizzato DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €.300,00
- oneri professionali: €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Nova Milanese, Fg. 21 Mapp. 123 sub. 1 (unità graffata con il Mapp. 164 sub. 705)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVA MILANESE VIA ALESSANDRO VOLTA 3

CAPANNONE AD USO LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO A

CAPANNONE AD USO LABORATORIO a NOVA MILANESE Via Alessandro Volta 3, della superficie commerciale di **713,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di Al piano Terra: 2.65, 2.75, 2.90, 5,90 m. circa.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 123 sub. 1 (unità graffata con il mappale 164 subalterno 705)** (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 3.100,00 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 3, piano: Terra - Primo,
- [REDACTED]



- Coerenze: a nord: Mapp. 33 e mapp. 35 ad est: mapp. 36 a sud: Mapp. 122 e mapp. 38 ad ovest: Via Alessandro Volta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Capannone ad uso laboratorio posto su due livelli e così composto: al piano terra vano principale destinato all'attività, magazzini, ufficio, spogliatoio e servizi igienici oltre a disimpegno; al piano primo, locali ad uso ufficio oltre a servizio igienico. I piani sono collegati tra loro a mezzo di scala interna. Completano il lotto l'area cortilizia su tre lati del fabbricato ed un box di tipo prefabbricato. Sulla copertura della porzione di capannone identificato con la particella 164 è presente un prefabbricato ad uso centrale termica accessibile dal cortile a mezzo di scala esterna in ferro.

L'immobile si presenta in discrete condizioni. Necessitano comunque interventi di manutenzione generale e di collaudo degli impianti presenti.

Posto in una zona periferica del Comune di Nova Milanese ha accesso dalla Via Alessandro Volta.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Capannone - Piano Terra (mq. circa)	565,00	x	100 %	=	565,00
Ufficio - Piano primo (mq. circa)	49,00	x	100 %	=	49,00
Ufficio/Archivio - Piano primo (mq. circa)	81,00	x	70 %	=	56,70
Box (mq. circa)	18,00	x	50 %	=	9,00
Locale tecnico in copertura (mq. circa)	8,00	x	25 %	=	2,00
Area cortilizia (mq. circa)	320,00	x	10 %	=	32,00
Totale:	1.041,00				713,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio - Quotazioni immobiliari

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 640,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 713,70 x 600,00 = **428.220,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 428.220,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 428.220,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con

riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Monza e Brianza, ed inoltre: Agenzia del territorio, Borsino Immobiliare e annunci immobiliari

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	CAPANNONE				
	AD USO	713,70	0,00	428.220,00	428.220,00
	LABORATORIO				
				428.220,00 €	428.220,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 421.920,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 421.920,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Maurizio CERANA